Chiquinquirá, 09 de Diciembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Zona Sub Urbana Antiguo Córdoba

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. XXX		**Matrícula.** 072-54217	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016000100000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR	C.C. 7305522	XXX	45955 M^2	547 M^2
DORA MARIA JIMENEZ AMADOR	C.C 23496405			
AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR	C.C 23498734			
GLORIA INES JIMENEZ AMADOR	C.C 46676952			
ROSALBA JIMENEZ AMADOR	C.C 23495090			
LAURENTINO JIMENEZ AMADOR	C.C 7306313			
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
45955 m^2		45955 m^2	42150.763 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-54217, una vez revisados los documentos aportados por el peticionario y verificada la información jurídica, se evidencia que los predios a desenglobar, hacen parte del predio inscrito en la base de datos catastral con el N. 15176010200000016000 1000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 00835 del 28 de junio de 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, este desenglobe se realiza con base en los linderos y longitudes citadas en los títulos de propiedad y en los certificados de tradición.
Es de aclarar que se cierra el predio de mayor extensión 15176010200000016000 1000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-54217 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102093, 072-102094 y 072-102095

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública N. 00835 del 28 de junio de 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el NORTE, con predios hoy de RAFAEL PEÑARANDA en extensión aproximada de 290.00 metros; por el ORIENTE, linda con predios de la “POSADA DEL VIRREY” de propiedad de JESUS GARCIA y con predios del mismo RAFAEL PEÑARANDA; Por el SUR, linda con predios hoy del señor DIEGO CASTELLANOS en extensión de aproximada de 238.00 metros y por el OCCIDENTE, con el rio Chiquinquirá en extensión aproximada de 140.00 metros”

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 3 unidades, del cual se aporta plano.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación segunda clase-

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta la solicitud aportada por el usuario, se concluye que el trámite que procede es el correspondiente a: Segregación.

Descripción trámite: Segregación.

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Segunda clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 28 de noviembre del 2025, en la cual se visita el predio objeto de solicitud con el fin de conocer la información física del predio existente en campo, de la misma se extrae la información necesaria que puede ser consultada en la plantilla de anexos de reconocimiento para las unidades que se van a segregar:

Anexo 1: Ficha de reconocimiento

Anexo 2: Croquis

Anexo 3: Anexo Fotográfico

3.1. Insumos adicionales

No aplica.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

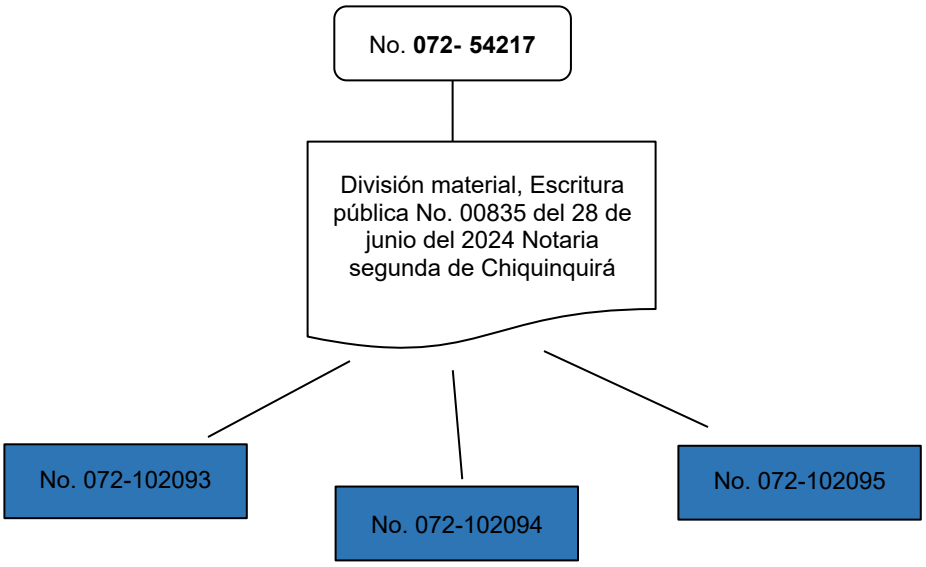
Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD **1**: 072- 102093

UNIDAD **2**: 072- 102094

UNIDAD **3**: 072- 102095

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072- 102093	15176010200000016026000000000	Escritura pública No. 00835 del 28 de junio del 2024 Notaria segunda de Chiquinquirá
072- 102094	15176010200000016026100000000	
072- 102095	15176010200000016026200000000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lotes

Matrícula	Área de lote (M^2) Según Escritura Pública	Área de lote (M^2) Según VUR	Área de lote (M^2) En base catastral
072- 102093	14155	14155	14155
072- 102094	15900	15900	15900
072- 102095	15900	15900	15900

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 1, de uso 01 de 145 m^2 de área construida, con 14 puntos.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102093 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 14155m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102094 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 15900m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102095 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 15900m^2.

6. OBSERVACIONES COMPONENTE ECONÓMICO.

Para la liquidación de avalúo catastral, se tienen en cuenta las tablas de liquidación emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC año 2025. Adicionalmente, se tendrá en cuenta el insumo aportado por el profesional en reconocimiento; se realiza la incorporación en la base catastral

según la fecha de la anotación Nro. 07 fecha 18-07-2024 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-54217.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 5.615 x M^2, para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17 respetivamente y un valor de terreno base de $ 3.369 x M^2, dado que el predio también se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica – ZHG 18 respectivamente, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 y desde el año 2024 que fue la fecha en que se realizó el registro del predio; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	9957.2	5.615	$ 55.909.383,99
Terreno 1 Zona (18)	4197.8	3.369	$ 14.142.313,83
Unidad “A” Terreno 1	145	60.499,43	$ 8.772.416,984
Terreno 2 Zona (17)	15900	5.615	$ 89.278.030,52
Terreno 3 Zona (17)	15900	5.615	$ 89.278.030,52
Valor Total			**$ 257.380.175,84**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102093			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	9957.2	5.615	$ 55.909.383,99
Terreno 1 Zona (18)	4197.8	3.369	$ 14.142.313,83
Unidad “A” Terreno 1	145	60.499,43	$ 8.772.416,984
Valor Total			**$ 78.824.114,81**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 78.824.114,81	$ 78.824.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 76.528.267	$ 76.528.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102094			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (17)	15900	5.615	$ 89.278.030,52
Valor Total			**$ 89.278.030,52**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 89.278.030,52	$ 89.278.,000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 86.677.700	$ 86.678.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102095			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (17)	15900	5.615	$ 89.278.030,52
Valor Total			**$ 89.278.030,52**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 89.278.030,52	$ 89.278.,000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 86.677.700	$ 86.678.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora GLORIA INES JIMENEZ AMADOR, identificada con cédula de ciudadanía número 46676952 y el señor JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 7304175, actuando como propietarios del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20253270000304 de fecha del 27/03/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-54217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 00835 del 28 de junio del 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) Plano y v) fotocopias de las cédulas de los propietarios.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 28 de noviembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000160001000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-54217
NOMENCLATURA	XXX
DESTINO ECONÓMICO	Recreacional
PROPIETARIO	PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305522
PROPIETARIO	DORA MARIA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23496405
PROPIETARIO	AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498734
PROPIETARIO	GLORIA INES JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676952
PROPIETARIO	ROSALBA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495090
PROPIETARIO	LAURENTINO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7306313
ÁREA DE TERRENO m²	45955
ÁREA CONSTRUIDA m²	547
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 379.193.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$390.569.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160260000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102093
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.1

DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	GLORIA INES JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676952
PROPIETARIO	JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7304175
ÁREA DE TERRENO m²	14155
ÁREA CONSTRUIDA m²	145
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 76.528.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 78.824.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026100000000
NPN ANTIGUO	15176010200160261000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102094
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.2
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	LAURENTINO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7306313

PROPIETARIO	AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498734
PROPIETARIO	PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305522
ÁREA DE TERRENO m²	15900
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 86.678.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 89.278.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026200000000
NPN ANTIGUO	15176010200160262000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102095
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.3
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	DORA MARIA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23496405
PROPIETARIO	LUZ FANNY JIMENEZ AMADOR

TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23497559
PROPIETARIO	ROSALBA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495090
ÁREA DE TERRENO m²	15900
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 86.678.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 89.278.000

8. Observaciones generales adicionales.

Que los avalúos que no se incrementaron debido a la reducción en la construcción presente.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Jilber Javier López	Operador catastral	