Chiquinquirá, 11 de febrero del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

C 13 13 51

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 13 13 51		**Matrícula.** 072-13761	**Número Predial Nacional.** 15176010200000069000100000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
PABLO ANTONIO RAMIREZ RAMOS	CC 7312978	C 13 13 51	**120 m2**	**0**
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**	
120 m^2		**120** m^2	**120** 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 072-13761, 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. 15176010200000069000100000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1698 del 04-10-2013 notaria primera 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. de este se segregan los folios Nos. 072-84565 y 072-84569, pero para esta solicitud se tendrá solamente en cuenta la inscripción del predio con matricula 072-84569 denominado lote dos, pues el lote uno ya se encuentra registrado en la base de datos catastrales.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1698 del 04-10-2013 notaria primera de Chiquinquirá, son los siguientes

" linderos tomados del título de tradición presentado. - "por el norte, linda con la calle trece (13) en extensión de seis metros (6.00mtrs), por el oriente, linda con predios de Milton Andrés Cáceres, en

extensión de diez metros tres centímetros (10.03mtrs), por el sur, linda con predios de azucena de Antonio extensión de seis metros (6.00mtrs), por el occidente, linda con predios de Carlos augusto Cáceres león, extensión de diez metros un centímetro (10.01mtrs), y encierra". no obstante, la ubicación, cabida y linderos antes ".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 2 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 12 de diciembre 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

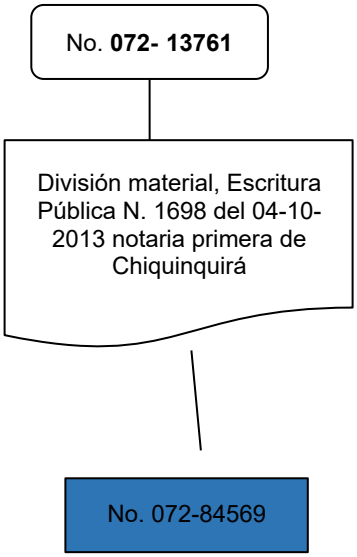
No aplica.

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 1 terreno predial, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

Terreno **1**: 072- 84569

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- 84569	15176010200000069002300000000	Escritura Pública N. 1698 del 04-10-2013 notaria primera de Chiquinquirá

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- 84569	120	120	120

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció que el lote numero dos tiene una construcción, que se describirá más delante de este documento.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-84569 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 60 m^2 correspondiente al lote número dos.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-13761 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 61

m2 correspondiente al lote número tres, el cual se conserva como predio matriz tanto en la ORIP como en la base catastral.

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 2026. 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. 10 fecha que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-13761.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $52.075xM2, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 13, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2013 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 (13)	60	$52.075	$ 3,124,476.05
Terreno **2** Zona (13)	60	$52.075	$ 3,124,476.05
Unidad “A” Terreno 2 45 puntos	60	$ 334.117,26	$ 20,047,035.75
Valor Total			**$ 26,295,987.85**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-13761			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (13)	60	$52.075	$ 3,124,476.05
Valor Total			**$ 3,124,476.05**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 3.124.476	$ 3.124.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 3.033.472	$ 3.033.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 2.945.118	$ 2.945.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 2.818.025	$ 2.818.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 2.701.587	$ 2.702.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 2.622.900	$ 2.623.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 2.546.505	$ 2.547.000	DECRETO 2410 DE 2019
2019	3,00%	$ 2.472.335	$ 2.472.000	DECRETO 2456/2018
2018	3,00%	$ 2.400.325	$ 2.400.000	DECRETO 4922/2017
2017	3,00%	$ 2.330.413	$ 2.330.000	DECRETO 4818/2016
2016	3,00%	$ 2.262.537	$ 2.263.000	DECRETO 4945/2015
2015	3,00%	$ 2.196.637	$ 2.197.000	DECRETO 4787/2014
2014	3,00%	$ 2.132.658	$ 2.133.000	DECRETO 4962/2013
2013	3,00%	$ 2.070.541	$ 2.071.000	DECRETO 4671/2012

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-84569			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**

Terreno 2 Zona (13)	60	$52.075	$ 3,124,476.05
Unidad “A” Terreno 2 45 puntos	60	$ 334.117,26	$ 20.047.035,75
Valor Total			**$ 23,171,511.80**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 23.171.512	$ 23.172.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 22.496.613	$ 22.497.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 21.841.372	$ 21.841.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 20.898.835	$ 20.899.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 20.035.313	$ 20.035.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 19.451.760	$ 19.452.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 18.885.204	$ 18.885.000	DECRETO 2410 DE 2019
2019	3,00%	$ 18.335.149	$ 18.335.000	DECRETO 2456/2018
2018	3,00%	$ 17.801.116	$ 17.801.000	DECRETO 4922/2017
2017	3,00%	$ 17.282.637	$ 17.283.000	DECRETO 4818/2016
2016	3,00%	$ 16.779.259	$ 16.779.000	DECRETO 4945/2015
2015	3,00%	$ 16.290.543	$ 16.291.000	DECRETO 4787/2014
2014	3,00%	$ 15.816.061	$ 15.816.000	DECRETO 4962/2013

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2013	3,00%	$ 15.355.399	$ 15.355.000	DECRETO 4671/2012

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor GIOVANNY RICARDO CACERES LEON, identificada con cédula de ciudadanía número 7300875, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202412100000740 de fecha del 10/12/2024, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-13761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 1698 del 04-10-2013 notaria primera 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 12 de diciembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000069000100000000
NPN ANTIGUO	151760102000000690001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-13761
NOMENCLATURA	C 13 13 51
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	PABLO ANTONIO RAMIREZ RAMOS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7312978
ÁREA DE TERRENO m²	120
ÁREA CONSTRUIDA m²	0

AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 6.249.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 6.067.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 5.890.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 5.636.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 5.403.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 5.246.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 5.093.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 4.945.000
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 4.801.000
AVALÚO VIGENCIA 2017 (DECRETO 2702 DE 2016)	$ 4.661.000
AVALÚO VIGENCIA 2016 (DECRETO 2558 DE 2015)	$ 4.525.000
AVALÚO VIGENCIA 2015 (DECRETO 2718 DE 2014)	$ 4.393.000
AVALÚO VIGENCIA 2014 (DECRETO 3055 DE 2013)	$ 4.265.000
AVALÚO VIGENCIA 2013	$ 4.141.000

(DECRETO 2783 DE 2012)	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000069000100000000
NPN ANTIGUO	151760102000000690001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-13761
NOMENCLATURA	C 13 13 51 Lo 3
DESTINO ECONÓMICO	Lote Urbanizado no edificado
PROPIETARIO 1	PABLO ANTONIO RAMIREZ RAMOS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7312978
ÁREA DE TERRENO m²	60
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 3.124.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.033.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.945.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.818.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.702.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 2.623.000

AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 2.547.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 2.472.000
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 2.400.000
AVALÚO VIGENCIA 2017 (DECRETO 2702 DE 2016)	$ 2.330.000
AVALÚO VIGENCIA 2016 (DECRETO 2558 DE 2015)	$ 2.263.000
AVALÚO VIGENCIA 2015 (DECRETO 2718 DE 2014)	$ 2.197.000
AVALÚO VIGENCIA 2014 (DECRETO 3055 DE 2013)	$ 2.133.000
AVALÚO VIGENCIA 2013 (DECRETO 2783 DE 2012)	$ 2.071.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000069002300000000
NPN ANTIGUO	151760102000000690023000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-84569
NOMENCLATURA	LO 2
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	GIOVANNY RICARDO CACERES LEON
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7134047
ÁREA DE TERRENO m²	60
ÁREA CONSTRUIDA m²	60
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 23.172.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 22.497.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 21.841.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 20.899.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 20.035.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 19.452.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 18.885.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 18.335.000
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 17.801.000
AVALÚO VIGENCIA 2017 (DECRETO 2702 DE 2016)	$ 17.283.000
AVALÚO VIGENCIA 2016 (DECRETO 2558 DE 2015)	$ 16.779.000
AVALÚO VIGENCIA 2015	$ 16.291.000

(DECRETO 2718 DE 2014)	
AVALÚO VIGENCIA 2014 **(DECRETO 3055 DE 2013)**	$ 15.816.000
AVALÚO VIGENCIA 2013 **(DECRETO 2783 DE 2012)**	$ 15.355.000

8. Observaciones generales adicionales.

Se realiza desenglobe del predio matriz 15176010200000690010000 con folio 072-13761 los cuales se mantienen activos, teniendo en cuenta que este dio apertura a dos folios segregados según la ORIP de Chiquinquirá, el cual para este radicado 20241210000740 se atiende a la matricula 07-84569 denominado lote dos, pues la otra segregación ya se encuentra inscrita en la base catastral.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Edgar Fernando Murcia González	Operador catastral	