Chiquinquirá, 12 de febrero de 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 16 11 49 53

ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 16 11 49 53	**Matrícula.** 072-93199	**Número Predial Nacional.** 15176010100000057000200000000		
Propietarios	**Identificación**	**Dirección**	**Área de Terreno**	**Área Construida**
MATEO GUERRERO MATEUS ROSA YANETH VELASCO PORRAS	7304191 23495828	C 16 11 49 53	119 m^2	227 m^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.	**Condición del predio.** Predio formal en condición de NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
119 m^2	119 m^2	119 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 072-39435 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000057000200000000, el predio mencionado anteriormente es sometido a régimen de constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura 600 del 2018-06-02 notaria segunda de Chiquinquirá, cuyos propietarios son Mateo Guerrero Mateus y Rosa Yaneth Velasco Porras identificados con C.C 7304191 y 23495828 de dicha escritura se realizan otros actos como los son declaración de construcción , actualización de nomenclatura , compraventa de derechos de cuota , aclaración área.

1.2.1. Linderos

Linderos indicados conforme al título de adquisición presentado: "Por el norte o frente, con calle dieciséis (ci. 16), en extensión aproximada de nueve metros veinte centímetros (9.20 mts); por el oriente, con paredes y predios que fueron de propiedad de Balbina del Carmen lucas viuda de rodríguez, hoy propiedad de otros, en extensión de aproximada catorce metros sesenta centímetros (14.60 mts), y por el sur, con predios que fueron de propiedad de Manuel cortés castillo, hoy de otros y predios de propiedad de herederos de Jorge rodríguez, en extensión aproximada de ocho metros noventa centímetros (8.90 mts); por el occidente, en extensión

aproximada de trece metros cincuenta centímetros (13.50 mts) con propiedad de herederos de Jorge rodríguez y encierra". parágrafo: no obstante, la cabida, ubicación y encierra".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral.

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: Inscripción a reforma de PH.

Descripción trámite: Inscripción de P.H. “Edificio Guevel"

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 19 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 realizará inscripción de PH:

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

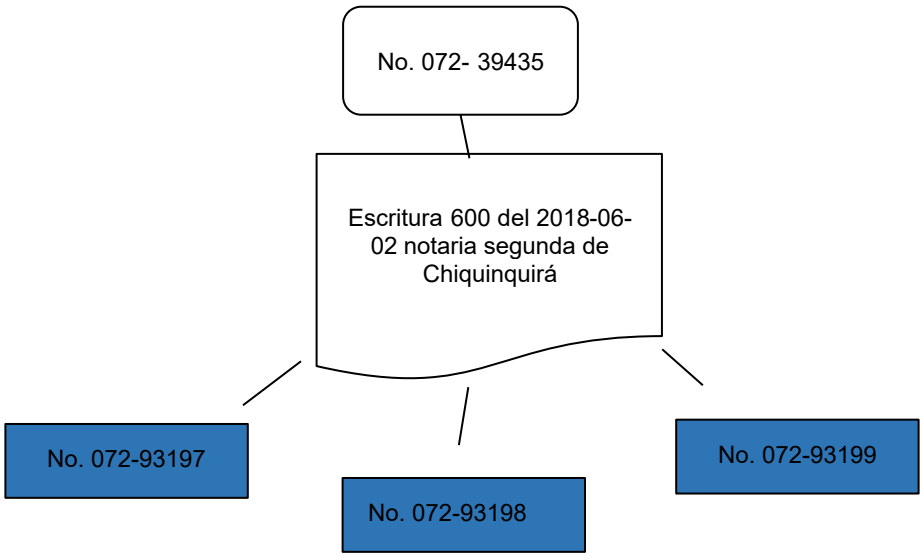
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la inscripción de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD **1**: 072-93197

UNIDAD **2**: 072-93198

UNIDAD **3**: 072-93199

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



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

Matrícula	NPN	Título
072-39435 **(MATRIZ)**	15176010100000057000290000000	
072-93197	15176010100000057000290101000 1	Escritura 600 del 2018-06-02 notaria segunda de Chiquinquirá
072-93198	15176010100000057000290101000 2	Escritura 600 del 2018-06-02 notaria segunda de Chiquinquirá
072-93199	15176010100000057000290102000 3	Escritura 600 del 2018-06-02 notaria segunda de Chiquinquirá

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote según reforma al reglamento del P.H. “Edificio Guevel"

Matrícula	Área de lote (m^2) Según Escritura Pública	Área de lote (m^2) Según VUR	Área de lote (m^2) En base catastral	Coeficiente	Numero Predial Nacional
072-39435 **(MATRIZ)**	119	119	119	100%	15176010100000057000290000000
072-93197	119	119	119	19.70 %	15176010100000057000290101000 1
072-93198	119	119	119	18.56%	15176010100000057000290101000 2
072-93199	119	119	119	61.74%	15176010100000057000290102000 3

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencia la adición de cinco Apartamentos según reglamento de acuerdo a escritura, construido de la siguiente manera:

- La unidad comercial denominada local 101 de la P.H. “Edificio Guevel “con área construida de 50.43 m2 y un coeficiente de participación de 19.70 %.
- La unidad comercial denominada local 102 de la P.H. “Edificio Guevel“ con área construida de 47.53 m2 y un coeficiente de participación de 18.56 %.
- La unidad residencial denominada apartamento 201 de la P.H. “Edificio Guevel “con área construida de 158.1 m2 y un coeficiente de participación de 61.74 %.

5.3. Conclusión de áreas

- Los predios identificados dentro de la unidad predial que conforman el P.H. “Edificio Guevel “con las matrículas inmobiliarias No. 072-93197, 072-93198 y 072-93199 el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al reglamento del P.H en el coeficiente de copropiedad correspondiente al área total del lote.

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 que referencia la inscripción de PH en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el **26-07-2018**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $173.594x M2 para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG **09**. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2018 que fue la fecha en que se realizó el registro del predio; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional, las unidades constructivas se describen así:

- Local **101** en P.H de uso 75, unidad “A” comercial con un área privada construida de 50.43 m^2, con 60 puntos de calificación y coeficiente de participación del 19.70 %.

- Local **102** en P.H de uso 75, unidad “A” comercial con un área privada construida de 47.53 m2, con 60 puntos de calificación y coeficiente de participación del 18.56 %.

- Apartamento **201** en P.H de uso 71, unidad “A” Habitacional con un área privada construida de 158.1 m2, con 58 puntos de calificación y coeficiente de participación del 61.74 %.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA P.H. "Edificio Guevel"			
Tipo de Ítem	**Área de terreno calculada (m^2)**	**Valor asignado ($M2/H)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (09) Local **101**	23.44	$173.594	$ 4,069,050.68
Terreno **2** Zona (09) Local **102**	22.09	$173.594	$ 3,834,698.36
Terreno **3** Zona (09) Apto **201**	73.47	$173.594	$ 12,753,974.12
Valor Total			**$ 20,657,723.16**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-93197 Local 101			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (09) Local **101**	23.44	$173.594	$ 4,069,050.68
Unidad "**A**" Terreno 1 60 Puntos	50.43	$ 420,602.91	$ 21,211,004.85
Valor Total			**$ 25,280,055.53**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 25,280,056	$ 25,280,000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 24,543,743	$ 24,544,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 23,828,877	$ 23,829,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 22,800,571	$ 22,801,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 21,858,471	$ 21,858,000	DECRETO 1891/2021

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 25,280,056	$ 25,280,000	DECRETO 1480/2025
2021	3,00%	$ 21,221,817	$ 21,222,000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 20,603,705	$ 20,604,000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 20,003,597	$ 20,004,000	DECRETO 2456/2018
2018	3,00%	$ 19,420,968	$ 19,421,000	DECRETO 4922/2017

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-93198 Local 102			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **2** Zona (09) Local **102**	22.09	$173.594	$ 3,834,698.36
Unidad "**A**" Terreno 2 60 Puntos	47.53	$ 420,602.91	$ 19,991,256.41
Valor Total			**$ 23,825,954.77**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 23,825,955	$ 23,826,000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 23,131,995	$ 23,132,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 22,458,247	$ 22,458,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 21,489,090	$ 21,489,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 20,601,179	$ 20,601,000	DECRETO 1891/2021

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 23,825,955	$ 23,826,000	DECRETO 1480/2025
2021	3,00%	$ 20,001,144	$ 20,001,000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 19,418,587	$ 19,419,000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 18,852,997	$ 18,853,000	DECRETO 2456/2018
2018	3,00%	$ 18,303,880	$ 18,304,000	DECRETO 4922/2017

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-93199 Apto 201			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **3** Zona (09) Apto **201**	73.47	$173.594	$ 12,753,974.12
Unidad "**A**" Terreno 3 58 Puntos	158.1	$ 400,636.71	$ 63,340,664.35
Valor Total			**$ 76,094,638.47**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 76,094,638	$ 76,095,000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 73,878,290	$ 73,878,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 71,726,495	$ 71,726,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 68,631,227	$ 68,631,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 65,795,443	$ 65,795,000	DECRETO 1891/2021

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 76,094,638	$ 76,095,000	DECRETO 1480/2025
2021	3,00%	$ 63,879,071	$ 63,879,000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 62,018,515	$ 62,019,000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 60,212,151	$ 60,212,000	DECRETO 2456/2018
2018	3,00%	$ 58,458,399	$ 58,458,000	DECRETO 4922/2017

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor William Leonardo Guerrero Velasco identificado con cédula de ciudadanía 1053327504, actuando como propietario de uno de los predios inscritos, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202412270000748 de fecha del 27-10-2023, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz 072-39435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura 600 del 2018-06-02 notaria segunda de Chiquinquirá iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-93197, 072-93198 y 072-9199 iv) Fotocopia de la cédula.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 19 de diciembre del 2025, se concluye que es procedente la inscripción del P.H. “Edificio Guevel" de tres unidades prediales.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000057000200000000
NPN ANTIGUO	151760101000000570002000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93199
NOMENCLATURA	C 16 11 49 53
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional

PROPIETARIO 1	MATEO GUERRERO MATEUS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7304191
PROPIETARIO 2	ROSA YANETH VELASCO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495828
ÁREA DE TERRENO m²	119
ÁREA CONSTRUIDA m²	227
VIGENCIA 2025 **DECRETO 1480/2025**	$ 111.461.000
DECRETO 1609/2024	$108.215.000
DECRETO 2311/2023	$105.063.000
DECRETO 2653/2022	$100.529.000
DECRETO 1891/2021	$ 96.375.000
DECRETO 1820/2020	$ 93.568.000
DECRETO 2410/2019	$ 90.843.000
DECRETO 2456/2018	$ 88.197.000
DECRETO 4922/2017	$ 85.628.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000057000290000000 0
NPN ANTIGUO	151760101000000570002000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93199
NOMENCLATURA	C 16 11 49 53
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional

PROPIETARIO 1	MATEO GUERRERO MATEUS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7304191
PROPIETARIO 2	ROSA YANETH VELASCO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495828
ÁREA DE TERRENO m²	119
ÁREA CONSTRUIDA m²	314.16
VIGENCIA 2025 **DECRETO 1480/2025**	0
DECRETO 1609/2024	0
DECRETO 2311/2023	0
DECRETO 2653/2022	0
DECRETO 1891/2021	0
DECRETO 1820/2020	0
DECRETO 2410/2019	0
DECRETO 2456/2018	0
DECRETO 4922/2017	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000057000290101000 1
NPN ANTIGUO	15176010100570002001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93197
NOMENCLATURA	C 16 11 49 "Edificio Guevel" Local 101

DESTINO ECONÓMICO	Comercial
PROPIETARIO 1	William Leonardo Guerrero Velasco
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO DOCUMENTO	1053327504
PROPIETARIO 2	Nancy Alexandra Guerrero Velasco
TIPO IDENTIFICACIÓN	C.C
NÚMERO DOCUMENTO	53077274
PROPIETARIO 3	Rosa Yaneth Velasco Porras
TIPO IDENTIFICACIÓN	C.C
NÚMERO DOCUMENTO	23495828
AREA DE TERRENO	23.44 M2
AREA DE CONSTRUCCION	50.43 M2
DECRETO 1480/2025	$ 25.280.000
DECRETO 1609/2024	$ 24.544.000
DECRETO 2311/2023	$ 23.829.000
DECRETO 2653/2022	$ 22.801.000
DECRETO 1891/2021	$ 21.858.000
DECRETO 1820/2020	$ 21.222.000
DECRETO 2410/2019	$ 20.604.000
DECRETO 2456/2018	$ 20.004.000
DECRETO 4922/2017	$ 19.421.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000057000290101000 2
NPN ANTIGUO	15176010100570002002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93198

NOMENCLATURA	C 16 11 53 “Edificio Guevel” Local 102
DESTINO ECONÓMICO	Comercial
PROPIETARIO 1	Carmen Cecilia García de Castellanos
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO DOCUMENTO	23479465
AREA DE TERRENO	22.09 M2
AREA DE CONSTRUCCION	47.53 M2
DECRETO 1480/2025	$ 23.826.000
DECRETO 1609/2024	$ 23.132.000
DECRETO 2311/2023	$ 22.458.000
DECRETO 2653/2022	$ 21.489.000
DECRETO 1891/2021	$ 20.601.000
DECRETO 1820/2020	$ 20.001.000
DECRETO 2410/2019	$ 19.419.000
DECRETO 2456/2018	$ 18.853.000
DECRETO 4922/2017	$ 18.304.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000057000290102003
NPN ANTIGUO	15176010100570002003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93199
NOMENCLATURA	C 16 11 49 “Edificio Guevel” Apto 201
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	William Leonardo Guerrero Velasco
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO DOCUMENTO	1053327504
PROPIETARIO 2	Nancy Alexandra Guerrero Velasco
TIPO IDENTIFICACIÓN	C.C
NÚMERO DOCUMENTO	53077274
PROPIETARIO 3	Rosa Yaneth Velasco Porras
TIPO IDENTIFICACIÓN	C.C
NÚMERO DOCUMENTO	23495828
AREA DE TERRENO	73.47 M2
AREA DE CONSTRUCCION	158.10 M2
DECRETO 1480/2025	$ 76.095.000
DECRETO 1609/2024	$ 73.878.000
DECRETO 2311/2023	$ 71.726.000
DECRETO 2653/2022	$ 68.631.000
DECRETO 1891/2021	$ 65.795.000
DECRETO 1820/2020	$ 63.879.000
DECRETO 2410/2019	$ 62.019.000
DECRETO 2456/2018	$ 60.212.000
DECRETO 4922/2017	$ 58.458.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 26-07-2018.

7. Observaciones generales adicionales.

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