Chiquinquirá, 09 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 14B 20 37

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 14B 20 37		**Matrícula.** 072-65271	**Número Predial Nacional.** 15176010200000048004300000000	
Propietario. FREDY EURLI SANCHEZ CASTELLANOS	**Identificación del propietario.** 7317425	**Nomenclatura.** K 14B 20 37	**Área de Terreno.** 80 m^2	**Área Construida.** 0 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**	
80.20 m^2		80.20 m^2	85.87 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 072-65271 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000048004300000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de inscripción de reglamento de propiedad horizontal, su actual propietario según la escritura 218 del 15 de diciembre del 2021 de la notaría única del cÍrculo de Saboya es: CONSUELO RAMOS RONCANCIO, identificada con cedula de ciudadanía número 23.497.533.

En la escritura 218 del 15 de diciembre del 2021 de la notaría única del círculo de Saboya, realiza una constitución de reglamento de propiedad horizontal de 2 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-97646 y 072-97647.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública número 218 del 15 de diciembre del 2021 de la notaría única del círculo de Saboya, son los siguientes:

"Por el NORTE, linda con la calle 20A, con extensión de doce metros (12.00 Mts), al ORIENTE, con la carrera 14B, en extensión de seis metros noventa centímetros (6.90 Mts), al SUR, linda con el lote número 2, a salir a la carrera, en extensión de doce metros (12.00 Mts), al

OCCIDENTE, con el lote número 4, en extensión de seis metros cuarenta y siete centímetros (6.47 Mts) y cierra".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral, y se debe realizar la inscripción de 2 unidades.

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 de PH.

Descripción trámite: Inscripción de PH.

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 26 de febrero del 2026, 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.

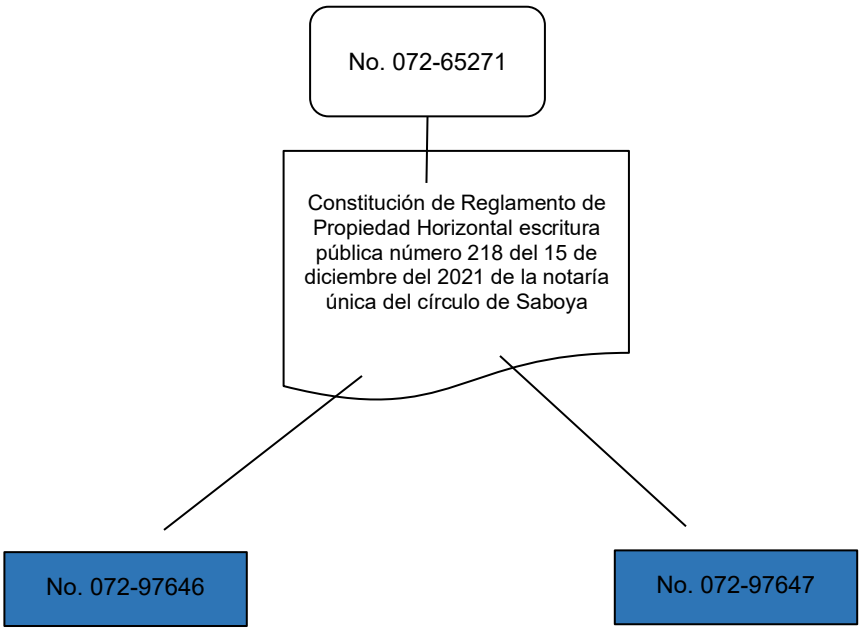
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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 2 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-97646

UNIDAD 2: 072-97647

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
072-65271	15176010200000048004390000000015176010200480043000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal escritura pública número 218 del 15 de diciembre del 2021 de la notaría única del círculo de Saboya
072-97646	15176010200000048004390101000115176010200480043001	
072-97647	15176010200000048004390102000215176010200480043002	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote

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 de copropiedad
072-65271	80.20	80.20	85.87	-
072-97646	68.99	68.99	36.08198	0.4499
072-97647	84.35	84.35	44.11802	0.5501

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidenciaron 2 unidades de uso residencial, construidos de la siguiente manera:

- Un apartamento denominado 101, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 68.99 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 49.
- Un apartamento denominado 201, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 84.35 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 49.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97646 el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al coeficiente de copropiedad correspondiente al área total del lote.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97647 el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al 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 **16 de diciembre del 2021**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 69.437 x m^2 para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 12. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2021 que fue la fecha en que se realizó el registro del predio; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

Los predios que se están inscribiendo en propiedad horizontal, cuentan con 2 unidades constructivas así:

- Apartamento con un área de 68.99 m^2, con un puntaje de 49 y un uso 70.
- Apartamento con un área de 84.35 m^2, con un puntaje de 49 y un uso 70.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (12)	36.08198	69.437	$ 2.505.459,20
Unidad A	68.99	314.541,79	$ 21.700.237,87
Terreno 2 Zona (12)	44.11802	69.437	$ 3.063.465,45
Unidad B	84.35	314.541,79	$ 26.531.599,72

Valor Total	**$ 53.800.762,24**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97646			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (12)	36.08198	69.437	$ 2.505.459,20
Unidad A	68.99	314.541,79	$ 21.700.237,87
Valor Total			**$ 24.205.697,07**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 24.205.697	$ 24.206.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 23.500.677	$ 23.501.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 22.816.191	$ 22.816.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 21.831.586	$ 21.832.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 20.929.524	$ 20.930.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 20.319.926	$ 20.320.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97647			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (12)	44.11802	69.437	$ 3.063.465,45
Unidad B	84.35	314.541,79	$ 26.531.599,72
Valor Total			**$ 29.595.065,17**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 29.595.065	$ 29.595.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 28.733.073	$ 28.733.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 27.896.187	$ 27.896.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 26.692.362	$ 26.692.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 25.589.456	$ 25.589.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 24.844.132	$ 24.844.000	DECRETO 1820/2020

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora CONSUELO RAMOS RONCANCIO, identificada con cedula de ciudadanía número 23.497.533, en calidad de propietaria de un apartamento del EDIFICIO EURLI NARVAEZ, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202412270000750 de fecha del 27/12/2024, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-65271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública número 218 del 15 de diciembre del 2021 de la notaría única del círculo de Saboya; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-65271; iv) certificado de existencia y representación legal.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 26 de febrero del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000048004300000000
NPN ANTIGUO	15176010200480043000

MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-65271
NOMENCLATURA	K 14B 20 37
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	FREDY EURLI SANCHEZ CASTELLANOS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7317425
ÁREA DE TERRENO m²	80
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 4.663.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 4.803.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 5.010.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 5.236.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 5.393.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 5.555.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000048004390000000
NPN ANTIGUO	15176010200480043000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-65271
NOMENCLATURA	K 14B 20 37 EDIFICIO EURLI NARVAEZ

DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	80,20
ÁREA CONSTRUIDA m²	4,14
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000048004390101000 1
NPN ANTIGUO	15176010200480043001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97646
NOMENCLATURA	KR 14 B # 20 - 37 P H EDIF EURLI NARVAEZ APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	CONSUELO RAMOS RONCANCIO
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	23497533
ÁREA DE TERRENO m²	36,08
ÁREA CONSTRUIDA m²	68,99

AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 20.320.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 20.930.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 21.832.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 22.816.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 23.501.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 24.206.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000048004390102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200480043002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97647
NOMENCLATURA	KR 14 B # 20 - 37 P H EDIF EURLI NARVAEZ APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	NUBIA NELLY ROJAS BLANCO
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	46677584
ÁREA DE TERRENO m²	44,11
ÁREA CONSTRUIDA m²	84,35
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 24.844.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 25.589.000

AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 26.692.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 27.896.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 28.733.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 29.595.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 16/12/2021.

7. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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