Chiquinquirá, 27 de febrero del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Lo 6 Mz D Ur LA PRIMAVERA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Lo 6 Mz D Ur LA PRIMAVERA	**Matrícula.** 072- 90798	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016013300000000		
Propietario. NYDIA CLEMENCIA VILLAMIL CUBILLOS	**Identificación del propietario.** CC 46678355	**Nomenclatura.** Lo 6 Mz D Ur LA PRIMAVERA	**Área de Terreno.** 79 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.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
79 m^2	79 m^2	79 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 072-90798 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000016013300000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, es: MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ.

En la escritura No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, realizan una reforma reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-96743, 072-96744, 072-96745, 072-96746 y 072-96747.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL NORTE, en extensión de siete metros lineales (7,00MTS). Linda con lote n° 17, manzana D POR EL ORIENTE, En extensión de ONCE PUNTO VEINTIUNO METROS

LINEALES (11,21MTRS), linda con lote n° 7, manzana D. POR EL SUR, en linea recta en extensión de siete metros lineales (7,00MTS). Linda con la calle 22. POR EL. OCCIDENTE, En linea recta en extensión de ONCE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS LINEALES (11,34MTRS).linda con lote n° 5, manzana D. 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, adicional se debe realizar la inscripción de 5 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 19 de febrero del 2026, en la cual se visitan los predios 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 las plantillas de anexos de reconocimiento para las unidades que se realizarán 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 5 unidades, las cuales están identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-96743

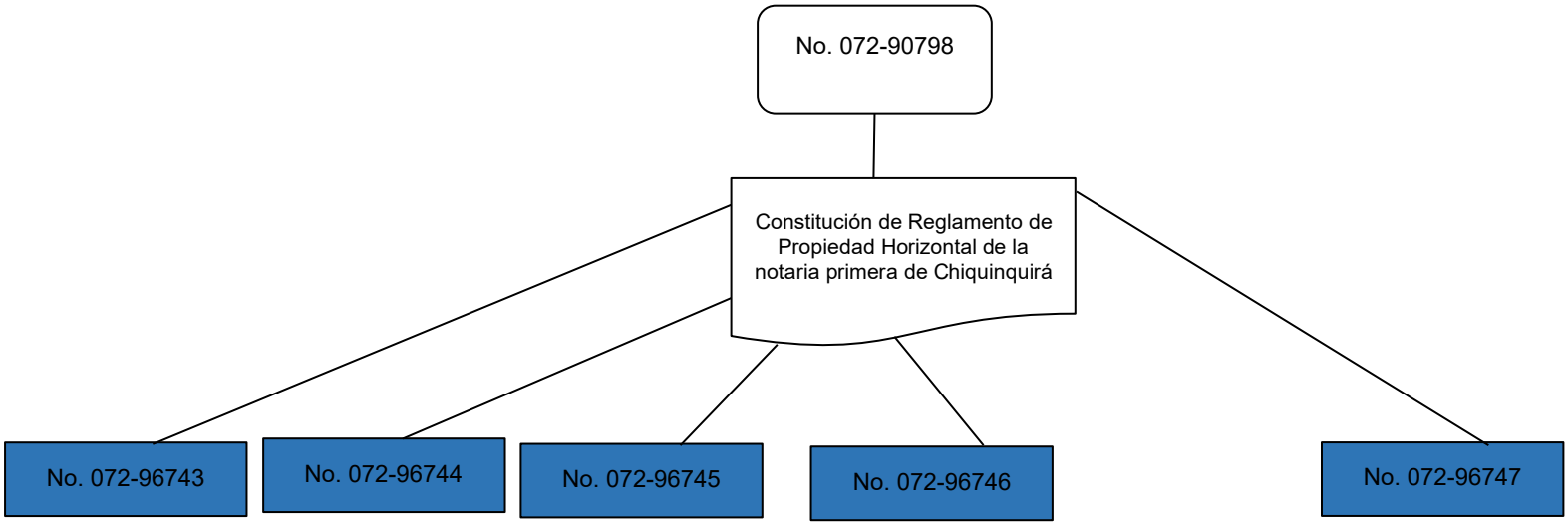
UNIDAD 2: 072-96744

UNIDAD 3: 072-96745

UNIDAD 4: 072-96746

UNIDAD 5: 072-96747

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
072-90798	15176010200000016013390000000015176010200160133000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-96743	15176010200000016013390101000115176010200160133001	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-96744	15176010200000016013390102000215176010200160133002	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-96745	15176010200000016013390103000315176010200160133003	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-96746	15176010200000016013390104000415176010200160133004	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-96747	15176010200000016013390105000515176010200160133005	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura

		Pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.

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
072-90798	79	79	79
072-96743	62,00	62,00	15,59
072-96744	65,10	65,10	16,36
072-96745	65,10	65,10	16,36
072-96746	65,10	65,10	16,36
072-96747	57,00	57,00	14,33

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencian 5 apartamentos, unidades de uso residencial, construidos de la siguiente manera:

- Un primer piso denominado apartamento 101. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 62,00 m^2.
- Un segundo piso denominado apartamento 201. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 65,10 m^2.
- Un tercer piso denominado apartamento 301. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 65,10m^2.
- Un cuarto piso denominado apartamento 401. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 65,10m^2.
- Un quinto piso denominado apartamento 501. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 57,00 m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96743 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 15,59 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96744 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,36 m^2.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96745 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,36 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96746 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,36 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96747 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 14,33 m^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 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 25 de octubre del 2022.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 5.783 x m^2 para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2022 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 5 unidades constructivas así:

- Apartamento 101 con un área de 62,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 201 con un área de 65,10 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 301 con un área de 65,10 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 401 con un área de 65,10 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 501 con un área de 57,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
-

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2025	Área construida	Valor m2 construcción 2025
072-96743	15,59 m^2	17	$ 5.783	62,00 m^2	$ 557.282,21
072-96744	16,36 m^2	17	$ 5.783	65,10 m^2	$ 557.282,21
072-96745	16,36 m^2	17	$ 5.783	65,10 m^2	$ 557.282,21
072-96746	16,36 m^2	17	$ 5.783	65,10 m^2	$ 557.282,21
072-96747	14,33 m^2	17	$ 5.783	57,00 m^2	$ 557.282,21

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL

072-96743				
2026	$ 90.157	$ 34.551.497,08	$ 34.641.654,05	$ 34.642.000
2025	$ 87.531	$ 33.545.143	$ 33.632.674	$ 33.633.000
2024	$ 84.982	$ 32.568.100	$ 32.653.081	$ 32.653.000
2023	$ 81.314	$ 31.162.664	$ 31.243.978	$ 31.244.000
2022	$ 77.955	$ 29.875.049	$ 29.953.004	$ 29.953.000
072-96744				
2026	$ 94.610	$ 36.279.071,94	$ 36.373.681,82	$ 36.374.000
2025	$ 91.854	$ 35.222.400	$ 35.314.254	$ 35.314.000
2024	$ 89.179	$ 34.196.505	$ 34.285.684	$ 34.286.000
2023	$ 85.331	$ 32.720.797	$ 32.806.127	$ 32.806.000
2022	$ 81.805	$ 31.368.802	$ 31.450.606	$ 31.451.000
072-96745				
2026	$ 94.610	$ 36.279.071,94	$ 36.373.681,82	$ 36.374.000
2025	$ 91.854	$ 35.222.400	$ 35.314.254	$ 35.314.000
2024	$ 89.179	$ 34.196.505	$ 34.285.684	$ 34.286.000
2023	$ 85.331	$ 32.720.797	$ 32.806.127	$ 32.806.000
2022	$ 81.805	$ 31.368.802	$ 31.450.606	$ 31.451.000
072-96746				
2026	$ 94.610	$ 36.279.071,94	$ 36.373.681,82	$ 36.374.000
2025	$ 91.854	$ 35.222.400	$ 35.314.254	$ 35.314.000
2024	$ 89.179	$ 34.196.505	$ 34.285.684	$ 34.286.000
2023	$ 85.331	$ 32.720.797	$ 32.806.127	$ 32.806.000
2022	$ 81.805	$ 31.368.802	$ 31.450.606	$ 31.451.000
072-96747				
2026	$ 82.870	$ 31.765.086,03	$ 31.847.956,42	$ 31.848.000
2025	$ 80.456	$ 30.839.889	$ 30.920.346	$ 30.920.000
2024	$ 78.113	$ 29.941.640	$ 30.019.753	$ 30.020.000
2023	$ 74.742	$ 28.649.546	$ 28.724.288	$ 28.724.000
2022	$ 71.654	$ 27.465.771	$ 27.537.425	$ 27.537.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 7350383, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202511100000679 de fecha del 10/11/2025, 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 – 90798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 0440 del 12 de marzo del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula y iv) fotocopia de la cédula del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 19 de febrero del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000016013300000000
NPN ANTIGUO	15176010200160133000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90798
NOMENCLATURA	Lo 6 Mz D Ur LA PRIMAVERA
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	NYDIA CLEMENCIA VILLAMIL CUBILLOS
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	46678355
ÁREA DE TERRENO m²	79
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 396.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 413.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 432.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 445.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 458.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016013390000000
NPN ANTIGUO	15176010200160133000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90798
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7350383
ÁREA DE TERRENO m²	79
ÁREA CONSTRUIDA m²	45
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 DE 2024)	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016013390101000 1

NPN ANTIGUO	15176010200160133001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96743
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MYRIAM MERCEDES ORTEGON SOSA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	46677865
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	62
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 29.953.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.244.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 32.653.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 33.633.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 34.642.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016013390102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200160133002
MATRÍCULA	072-96744

INMOBILIARIA	
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	NIDIA ESPERANZA CASTELLANOS CASTELLANOS
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	23489915
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	65
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.451.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 32.806.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 34.286.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 35.314.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 36.374.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016013390103000 3
NPN ANTIGUO	15176010200160133003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96745
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA

	APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARIA ALEJANDRA CELEMIN REYES
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1110454850
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	65
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.451.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 32.806.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 34.286.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 35.314.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 36.374.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016013390104000 4
NPN ANTIGUO	15176010200160133004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96746
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA APTO 401
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	PABLO EFREN PINEDA FORERO

TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7310029
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	65
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.451.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 32.806.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 34.286.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 35.314.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 36.374.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016013390105000 5
NPN ANTIGUO	15176010200160133005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96747
NOMENCLATURA	C 22 4A 34 PH EDIF LA FLORESTA APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	GERSON DAVID SIERRA MALAVER
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1015423775

PROPIETARIO 1	
ÁREA DE TERRENO m²	14
ÁREA CONSTRUIDA m²	57
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 27.537.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 28.724.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 30.020.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 30.920.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 31.848.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 25/10/2022

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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