Chiquinquirá, 18 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Lo 1 Mz D Ur LA PRIMAVERA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Lo 1 Mz D Ur LA PRIMAVERA	**Matrícula.** 072- 90793	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016012800000000		
Propietario. CONSTRUCTORA PAIS SAS	**Identificación del propietario.** N 9010636473	**Nomenclatura.** Lo 1 Mz D Ur LA PRIMAVERA	**Área de Terreno.** 83 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**		
83 m^2	83 m^2	83 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 072-90793 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000016012800000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, es: MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ.

En la escritura No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, realizan una actualización de nomenclatura, declaración de construcción y constitución reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-99445, 072-99446, 072-99447, 072-99448 y 072-99449.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL NORTE, en extensión de SIETE METROS LINEALES (7,00 MTS). Linda con lote 12 manzana C. POR EL ORIENTE, En extensión de ONCE PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS

LINEALES (11,87 MTRS), linda con lote N° 2, manzana C. POR EL SUR, en línea recta en extensión de SIETE METROS LINEALES (7,00 MTS). Linda Con calle 22. POR EL OCCIDENTE, En línea recta en extensión de DOCE METROS LINEALES (12,00 MTRS).linda con carrera 5. 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 10 de marzo 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: 072-99445

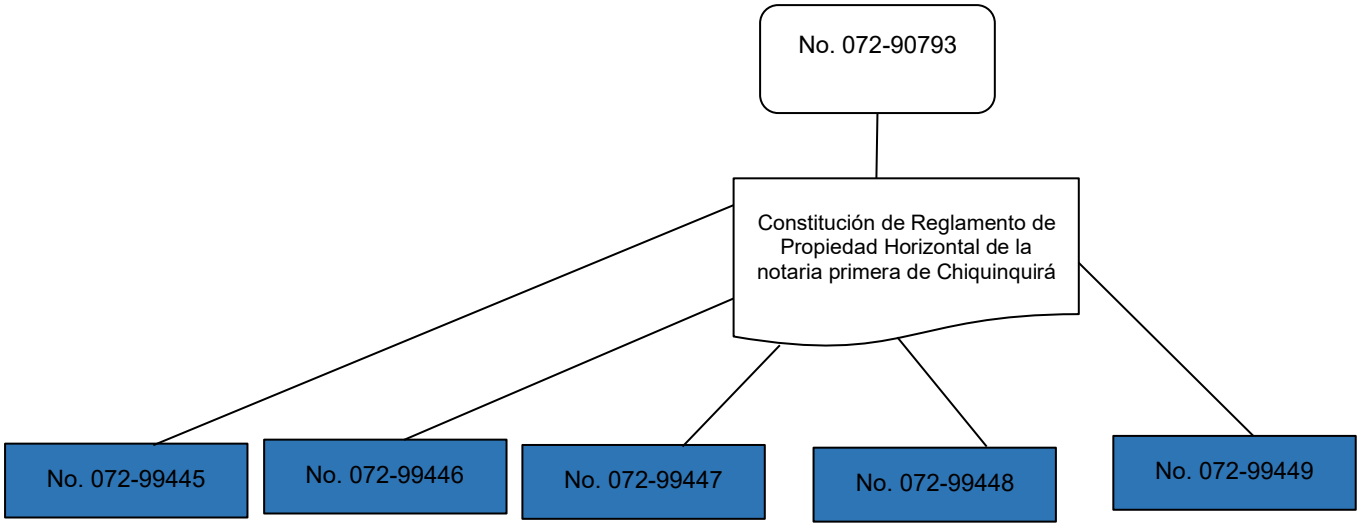
UNIDAD 2: 072-99446

UNIDAD 3: 072-99447

UNIDAD 4: 072-99448

UNIDAD 5: 072-99449

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
072-90793	15176010200000016012890000000015176010200160128000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-99445	15176010200000016012890101000115176010200160128001	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-99446	15176010200000016012890102000215176010200160128002	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-99447	15176010200000016012890103000315176010200160128003	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-99448	15176010200000016012890104000415176010200160128004	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.

072-99449	15176010200000016012890105000 5 15176010200160128005	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 2226 del 06 de diciembre 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
072-90793	83	83	83
072-99445	66,00	66,00	14,80
072-99446	76,00	76,00	17,05
072-99447	76,00	76,00	17,05
072-99448	76,00	76,00	17,05
072-99449	76,00	76,00	17,05

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 66,00 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 76,00 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 76,00 m^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 76,00 m^2.
- Un cuarto 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 76,00 m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98031 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 14,81 m^2.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98032 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 17,05 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98033 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 17,05 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98034 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 17,05 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98035 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 17,05 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 22 de diciembre 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 66,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 201 con un área de 76,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 301 con un área de 76,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 401 con un área de 76,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 501 con un área de 76,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2026	Área construida	Valor m2 construcción 2026
072-99445	14,81 m^2	17	$ 5.783	66,00 m^2	$ 557.282,21
072-99446	17,05 m^2	17	$ 5.783	76,00 m^2	$ 557.282,21
072-99447	17,05 m^2	17	$ 5.783	76,00 m^2	$ 557.282,21
072-99448	17,05 m^2	17	$ 5.783	76,00 m^2	$ 557.282,21
072-99449	17,05 m^2	17	$ 5.783	76,00 m^2	$ 557.282,21

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-99445				
2026	$ 85.646	$ 36.780.625,93	$ 36.866.272,16	$ 36.866.000
2025	$ 83.151	$ 35.709.346	$ 35.792.497	$ 35.792.000
2024	$ 80.730	$ 34.669.268	$ 34.749.997	$ 34.750.000
2023	$ 77.246	$ 33.173.158	$ 33.250.404	$ 33.250.000
2022	$ 74.054	$ 31.802.472	$ 31.876.526	$ 31.877.000
072-99446				
2026	$ 98.600	$ 42.353.448,04	$ 42.452.048,19	$ 42.452.000
2025	$ 95.728	$ 41.119.852	$ 41.215.581	$ 41.216.000
2024	$ 92.940	$ 39.922.187	$ 40.015.127	$ 40.015.000
2023	$ 88.929	$ 38.199.394	$ 38.288.324	$ 38.288.000
2022	$ 85.255	$ 36.621.028	$ 36.706.283	$ 36.706.000
072-99447				
2026	$ 98.600	$ 42.353.448,04	$ 42.452.048,19	$ 42.452.000
2025	$ 95.728	$ 41.119.852	$ 41.215.581	$ 41.216.000
2024	$ 92.940	$ 39.922.187	$ 40.015.127	$ 40.015.000
2023	$ 88.929	$ 38.199.394	$ 38.288.324	$ 38.288.000
2022	$ 85.255	$ 36.621.028	$ 36.706.283	$ 36.706.000
072-99448				
2026	$ 98.600	$ 42.353.448,04	$ 42.452.048,19	$ 42.452.000
2025	$ 95.728	$ 41.119.852	$ 41.215.581	$ 41.216.000
2024	$ 92.940	$ 39.922.187	$ 40.015.127	$ 40.015.000
2023	$ 88.929	$ 38.199.394	$ 38.288.324	$ 38.288.000
2022	$ 85.255	$ 36.621.028	$ 36.706.283	$ 36.706.000
072-99449				
2026	$ 98.600	$ 42.353.448,04	$ 42.452.048,19	$ 42.452.000
2025	$ 95.728	$ 41.119.852	$ 41.215.581	$ 41.216.000
2024	$ 92.940	$ 39.922.187	$ 40.015.127	$ 40.015.000
2023	$ 88.929	$ 38.199.394	$ 38.288.324	$ 38.288.000
2022	$ 85.255	$ 36.621.028	$ 36.706.283	$ 36.706.000

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 202511120000691 de fecha del 12/11/2025, 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 – 90793 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 2226 del 06 de diciembre 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 10 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000016012800000000
NPN ANTIGUO	15176010200160128000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90793
NOMENCLATURA	Lo 1 Mz D Ur LA PRIMAVERA
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	CONSTRUCTORA PAIS SAS
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	N
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	9010636473
ÁREA DE TERRENO m²	83
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 415.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 433.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 453.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 467.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 481.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016012890000000
NPN ANTIGUO	15176010200160128000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90793
NOMENCLATURA	C 22 4 62
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7350383
ÁREA DE TERRENO m²	83
ÁREA CONSTRUIDA m²	43,94
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	15176010200000016012890101000 1

NPN ANTIGUO	15176010200160128001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99445
NOMENCLATURA	C 22 4 62 APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JEISSON ARNULFO SIERRA LEON
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1057597804
ÁREA DE TERRENO m²	14,81
ÁREA CONSTRUIDA m²	66,00
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.877.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 33.250.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 34.750.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 35.792.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 36.866.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016012890102002
NPN ANTIGUO	15176010200160128002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99446

NOMENCLATURA	C 22 4 62 APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	FANNY YOLANDA CARDENAS CASTILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	40046779
ÁREA DE TERRENO m²	17,05
ÁREA CONSTRUIDA m²	76,00
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 36.706.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 38.288.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 40.015.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 42.452.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012890103000 3
NPN ANTIGUO	15176010200160128003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99447
NOMENCLATURA	C 22 4 62 APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL

PROPIETARIO 1	GERSON DAVID SIERRA MALAVER
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1015423775
ÁREA DE TERRENO m²	17,05
ÁREA CONSTRUIDA m²	76,00
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 36.706.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 38.288.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 40.015.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 42.452.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012890104004
NPN ANTIGUO	15176010200160128004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99448
NOMENCLATURA	C 22 4 62 APTO 401
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	YAMID ARLEY ORJUELA CABRA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1051185066

PROPIETARIO 1	
ÁREA DE TERRENO m²	17,05
ÁREA CONSTRUIDA m²	76,00
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 36.706.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 38.288.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 40.015.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 42.452.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012890105000 5
NPN ANTIGUO	15176010200160128005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99449
NOMENCLATURA	C 22 4 62 APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	ELIECER PINEDA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	19139430
ÁREA DE TERRENO m²	17,05
ÁREA CONSTRUIDA m²	76,00
AVALÚO VIGENCIA 2022	$ 36.706.000

(DECRETO 1891 DE 2021)	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 38.288.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 40.015.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 42.452.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 22/12/2022

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	