Chiquinquirá, 10 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 4C 3A 14

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 4C 3A 14		**Matrícula.** 072-52243	**Número Predial Nacional.** 15176010100000224000500000000	
Propietario. IBON ROCIO MELO GARCIA	**Identificación del propietario.** CC 33701190	**Nomenclatura.** K 4C 3A 14	**Área de Terreno.** 72 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**	
72 m^2		72 m^2	72 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 072-52243 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000224000500000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá, es: JORGE ALVEIRO GUTIERREZ RUIZ y LEYDI VIVIANA PARRA GONZALEZ.

En la escritura No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá, realizan una actualización de nomenclatura, declaración de construcción y constitución reglamento de propiedad horizontal de 4 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-104211, 072-104212, 072-104213 y 072-104214.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

""POR EL FRENTE U OCCIDENTE, linda con la carrera cuarta "C" (4ª C), en longitud de seis metros (6.00 Mts.); POR EL ORIENTE, linda con el lote número nueve (9) en extensión de seis

metros (6.00 Mts.); POR EL NORTE, linda con el lote número tres (3), en extensión de doce metros (12.00 Mts.) y POR EL SUR, linda con el lote húmero uno (1) y doce (12), en extensión de doce metros (12.00 Mts.) 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 4 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 2 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 4 unidades, las cuales están identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

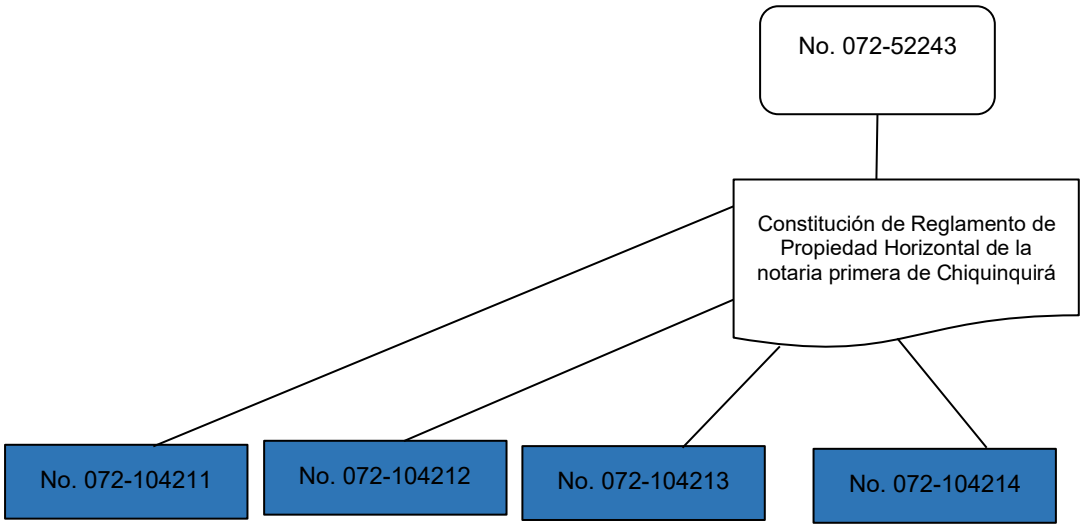
UNIDAD 1: 072-104211

UNIDAD 2: 072-104212

UNIDAD 3: 072-104213

UNIDAD 4: 072-104214

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
072-52243	15176010100000224000590000000015176010102240005000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-104211	15176010100000224000590101000115176010102240005001	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-104212	15176010100000224000590102000215176010102240005002	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-104213	15176010100000224000590103000315176010102240005003	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-104214	15176010100000224000590104000415176010102240005004	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 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
072-52243	72	72	72
072-104211	60,76	60,76	20,33
072-104212	51,47	51,47	17,22
072-104213	51,47	51,47	17,22
072-104214	51,47	51,47	17,22

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencian 4 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 60,76 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 51,47 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 51,47 m^2.
- Un cuarto piso denominado Terraza. 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 51,47 m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104211 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 20,33 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104212 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 17,22 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104213 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 17,22 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104214 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 17,22 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 julio del 2025.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 69.438 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 2025 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 4 unidades constructivas así:

- Apartamento 101 con un área de 60,76 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 201 con un área de 51,47 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 301 con un área de 51,47 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento TERRAZA con un área de 51,47 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
072-104211	19,35 m^2	12	$ 69.438	60,76 m^2	$ 557.282,21
072-104212	16,16 m^2	12	$ 69.438	51,47 m^2	$ 557.282,21
072-104213	16,16 m^2	12	$ 69.438	51,47 m^2	$ 557.282,21
072-104214	16,16 m^2	12	$ 69.438	51,47 m^2	$ 557.282,21

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-104211				
2026	$ 1.411.675	$ 33.860.467,14	$ 35.272.141,68	$ 35.272.000
2025	$ 1.370.558	$ 32.874.240	$ 34.244.798	$ 34.245.000
072-104212				
2026	$ 1.195.722	$ 28.683.315,40	$ 29.879.037,76	$ 29.879.000
2025	$ 1.160.895	$ 27.847.879	$ 29.008.775	$ 29.009.000
072-104213				
2026	$ 1.195.722	$ 28.683.315,40	$ 29.879.037,76	$ 29.879.000
2025	$ 1.160.895	$ 27.847.879	$ 29.008.775	$ 29.009.000
072-104214				
2026	$ 1.195.722	$ 28.683.315,40	$ 29.879.037,76	$ 29.879.000

2025	$ 1.160.895	$ 27.847.879	$ 29.008.775	$ 29.009.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora JAMILETH CAMILA CASTRO GARCIA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1144041468, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202512100000756 de fecha del 10/12/2025, 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 – 52243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1306 del 15 de julio del 2025 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 2 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000224000500000000
NPN ANTIGUO	15176010102240005000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52243
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	IBON ROCIO MELO GARCIA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	33701190
ÁREA DE TERRENO m²	72
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 4.853.000
AVALÚO VIGENCIA 2026	$ 4.999.000

(DECRETO 1480 DE 2025)	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000224000590000000
NPN ANTIGUO	15176010102240005000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52243
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JORGE ALVEIRO GUTIERREZ RUIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1032368921
PROPIETARIO 2	LEYDI VIVIANA PARRA GONZALEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	1022372131
ÁREA DE TERRENO m²	72
ÁREA CONSTRUIDA m²	36,75
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000224000590101000 1

NPN ANTIGUO	15176010102240005001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104211
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14 APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JORGE ALVEIRO GUTIERREZ RUIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1032368921
ÁREA DE TERRENO m²	20,33
ÁREA CONSTRUIDA m²	60,76
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 34.245.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 35.272.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000224000590102000 2
NPN ANTIGUO	15176010102240005002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104212
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14 APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARIA PAULA PAEZ HERNANDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1026588880
ÁREA DE TERRENO m²	17,22
ÁREA CONSTRUIDA m²	51,47
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.009.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 29.879.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000224000590103000 3
NPN ANTIGUO	15176010102240005003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104213
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14 APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	EDUAR ALONSO LANCHEROS MORENO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1053343266
PROPIETARIO 2	JAMILETH CAMILA CASTRO GARCIA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	1144041468
ÁREA DE TERRENO m²	17,22
ÁREA CONSTRUIDA m²	51,47

AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.009.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 29.879.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000224000590104000 4
NPN ANTIGUO	15176010102240005004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104214
NOMENCLATURA	K 4C 3A 14 TERRAZA
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LEYDI VIVIANA PARRA GONZALEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1022372131
ÁREA DE TERRENO m²	17,22
ÁREA CONSTRUIDA m²	51,47
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.009.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 29.879.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 22/07/2025

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	