Chiquinquirá, 24 de febrero del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Ur VILLA ESMERALDA LOTE 7 MZ A

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Ur VILLA ESMERALDA LOTE 7 MZ A		**Matrícula.** 072-71368	**Número Predial Nacional.** 15176010200000039017400000000	
Propietario. JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ	**Identificación del propietario.** 1022353903	**Nomenclatura.** Ur VILLA ESMERALDA LOTE 7 MZ A	**Área de Terreno.** 86 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**	
85.65 m^2		85.65 m^2	86.43 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 072-71368 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000039017400000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de inscripción de reglamento de propiedad horizontal, su actual propietario según la escritura 01289 del 09 de septiembre del 2024 de la notaría segunda de Chiquinquirá es: JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 1.022.353.903.

En la escritura 01289 del 09 de septiembre del 2024 de la notaría segunda de Chiquinquirá, realiza una constitución de reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-102251, 072-102252, 072-102253, 072-102254 y 072-102255.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública número 01289 del 09 de septiembre del 2024 de la notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:
"Por el FRENTE u ORIENTE, en seis metros (6.00 Mts), linda con la calle 14, por el NORTE, en catorce metros veinte centímetros (14.20 Mts), linda con el lote número seis de la mazana A (6-

A), por el OCCIDENTE, en seis metros (6.00 Mts), linda con la Universidad Pedagogica y tecnologica de Colombia U.P.T.C. Por el SUR, en catorce metros treinta y cinco centímetros (14.35 Mts), linda con el lote número ocho de la manzana A (8-A).

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 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 24 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 5 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072- 102251

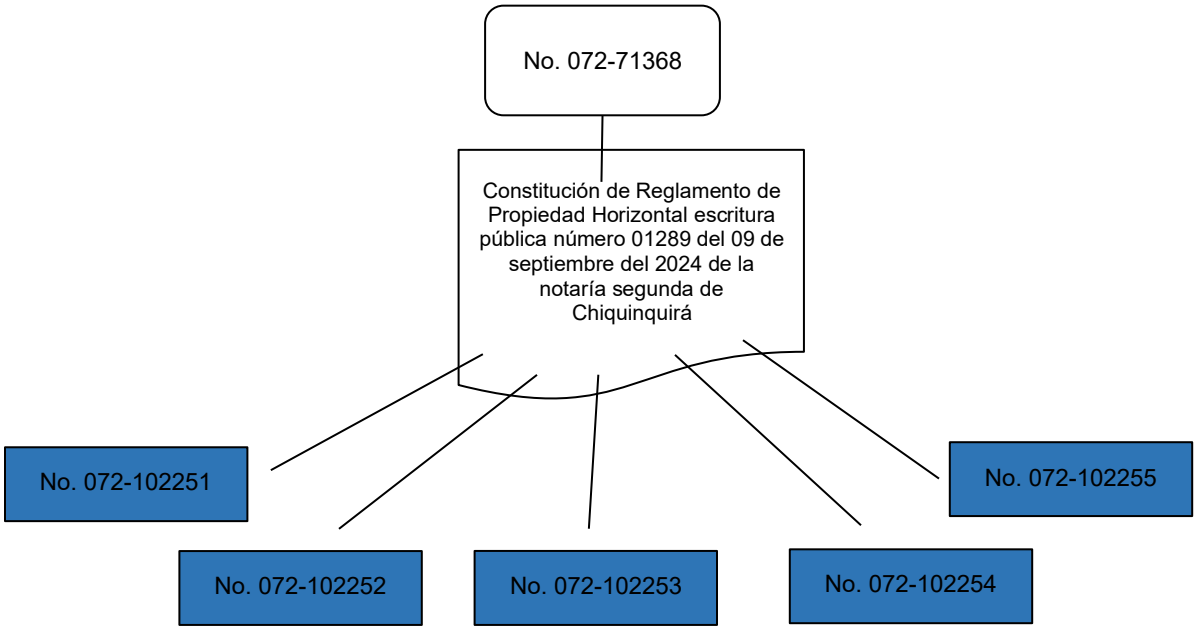
UNIDAD 2: 072- 102252

UNIDAD 3: 072- 102253

UNIDAD 4: 072- 102254

UNIDAD 5: 072- 102255

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
072-71368	15176010200000039017490000000015176010200390174000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal escritura pública número 01289 del 09 de septiembre del 2024 de la notaría segunda de Chiquinquirá
072-102251	15176010200000039017490101000115176010200390174001	
072-102252	15176010200000039017490102000215176010200390174002	
072-102253	15176010200000039017490103000315176010200390174003	
072-102254	15176010200000039017490104000415176010200390174004	
072-102255	15176010200000039017490105000515176010200390174005	

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
072-71368	85.65	85.65	86.43	-
072-102251	64.29	64.29	17.16426	0.2004
072-102252	64.19	64.19	17.121435	0.1999
072-102253	64.19	64.19	17.121435	0.1999
072-102254	64.19	64.19	17.121435	0.1999
072-102255	64.19	64.19	17.121435	0.1999

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidenciaron 5 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 64.29 m^2, su uso es 71 y su puntaje es 73.
- Un apartamento denominado 201, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 64.19 m^2, su uso es 71 y su puntaje es 73.
- Un apartamento denominado 301, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 64.19 m^2, su uso es 71 y su puntaje es 73.
- Un apartamento denominado 401, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 64.19 m^2, su uso es 71 y su puntaje es 73.
- Un apartamento denominado 501, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 64.19 m^2, su uso es 71 y su puntaje es 73.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102251 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. 072-102252 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. 072-102253 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. 072-102254 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. 072-102255 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 **23 de septiembre del 2024**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 115.733 x m^2 para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 10. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2024 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 con un área de 64.29 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento con un área de 64.19 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento con un área de 64.19 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento con un área de 64.19 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento con un área de 64.19 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/$m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (10)	17,16426	115.733	$ 1.986.466,46
Unidad A	64,29	557.282.21	$ 35.827.673,35
Terreno 2 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad B	64,19	557.282.21	$ 35.771.945,13
Terreno 3 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad C	64,19	557.282.21	$ 35.771.945,13
Terreno 4 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad D	64,19	557.282.21	$ 35.771.945,13
Terreno 5 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad E	64,19	557.282.21	$ 35.771.945,13

Valor Total	**$ 188.827.961,16**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102251			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (10)	17,16426	115.733	$ 1.986.466,46
Unidad A	64,29	541.050,69	$ 35.827.673,35
Valor Total			**$ 37.814.139,81**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 37.814.140	$ 37.814.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 36.712.757	$ 36.713.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 35.643.453	$ 35.643.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102252			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad B	64,19	541.050,69	$ 35.771.945,13
Valor Total			**$ 37.753.455,34**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 37.753.455	$ 37.753.000	DECRETO 1480/2025

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 36.653.840	$ 36.654.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 35.586.253	$ 35.586.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102253			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad C	64,19	541.050,69	$ 35.771.945,13
Valor Total			**$ 36.711.554,02**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 37.753.455	$ 37.753.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 36.653.840	$ 36.654.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 35.586.253	$ 35.586.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102254			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 4 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad D	64,19	541.050,69	$ 35.771.945,13
Valor Total			**$ 36.711.554,02**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 37.753.455	$ 37.753.000	DECRETO 1480/2025

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 36.653.840	$ 36.654.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 35.586.253	$ 35.586.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102255			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 5 Zona (10)	17,121435	115.733	$ 1.981.510,21
Unidad E	64,19	541.050,69	$ 35.771.945,13
Valor Total			**$ 36.711.554,02**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 37.753.455	$ 37.753.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 36.653.840	$ 36.654.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 35.586.253	$ 35.586.000	DECRETO 2311/2023

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 1.022.353.903, en calidad de propietaria del EDIFICIO VERONICA PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20252260000064 de fecha del 26/02/2025, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-71368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 01289 del 09 de septiembre del 2024 de la notaría segunda de Chiquinquirá.; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-71368; 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 24 de febrero del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000039017400000000
NPN ANTIGUO	15176010200390174000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71368
NOMENCLATURA	Ur VILLA ESMERALDA LOTE 7 MZ A
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1022353903
ÁREA DE TERRENO m²	86
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 9.382.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 9.663.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 9.953.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000039017490000000
NPN ANTIGUO	15176010200390174000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71368

NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PROPIEDAD HORIZONTAL
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	86
ÁREA CONSTRUIDA m²	56.80
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	15176010200000039017490101000 1
NPN ANTIGUO	15176010200390174001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102251
NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PH APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	1022353903
ÁREA DE TERRENO m²	17.16426
ÁREA CONSTRUIDA m²	64.29
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 35.643.000
AVALÚO VIGENCIA 2025	$ 36.713.000

(DECRETO 1609/2024)	
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 37.814.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000039017490102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200390174002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102252
NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PH APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	NIDIA MARCELA SANCHEZ RUIZ
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	33704085
ÁREA DE TERRENO m²	17,121435
ÁREA CONSTRUIDA m²	64,19
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 35.586.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 36.654.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 37.753.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000039017490103000 3
NPN ANTIGUO	15176010200390174003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102253

NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PH APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	JENNYFER ANDREA CRUZ MARTINEZ
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	1022353903
ÁREA DE TERRENO m²	17,121435
ÁREA CONSTRUIDA m²	64,19
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 35.586.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 36.654.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 37.753.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017490104000 4
NPN ANTIGUO	15176010200390174004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102254
NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PH APTO 401
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	DIANA YURANY MARTINEZ VERANO
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	1053344203
ÁREA DE TERRENO m²	17,121435

ÁREA CONSTRUIDA m²	64,19
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 35.586.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 36.654.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 37.753.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017490105000 5
NPN ANTIGUO	15176010200390174005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102255
NOMENCLATURA	CL 14 # 3 - 49 EDIFICIO VERONICA PH APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	CRISTOBAL LIBARDO VILLAMIL RUIZ
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	CC
TIPO IDENTIFICACIÓN	7304393
ÁREA DE TERRENO m²	17,121435
ÁREA CONSTRUIDA m²	64,19
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 35.586.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 36.654.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 37.753.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 23/09/2024

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	