Chiquinquirá, 11 de febrero 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 9 3 19

ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 9 3 19	**Matrícula.** 072-68644	**Número Predial Nacional.** 15176010200000307000800000000		
Propietarios	**Identificación**	**Dirección**	**Área de Terreno**	**Área Construida**
MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA	23498812	C 9 3 19	98 m^2	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**		
98 m^2	98 m^2	98 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 072-68644 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000307000800000000, el predio mencionado anteriormente es sometido a régimen de constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura 0656 del 2024-04-29 notaria primera de Chiquinquirá, cuyo propietarios son MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA identificados con C.C 23498812 de dicha escritura se realizan otros actos como los son reconocimiento de construcción , actualización de nomenclatura.

1.2.1. Linderos

Predio comprendido dentro de los siguientes linderos: "así: "por el norte, linda con la calle novena (9ª), en extensión de siete metros (7.00m); por el oriente, en extensión de catorce metro (14.00m) linda con predios de Mario Ricardo silva Obando, por el sur, en extensión de siete metros (7.00m) linda con predios de juan-miguel parra zapata y juan esteban parra Hernández y por el occidente, en extensión de catorce metros (14.00m) linda con predios de Mario Ricardo silva Obando y otros 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.

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 a reforma de PH.

Descripción trámite: Inscripción de P.H. “Vivienda Bifamiliar"

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 17 de diciembre del 2025, 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.

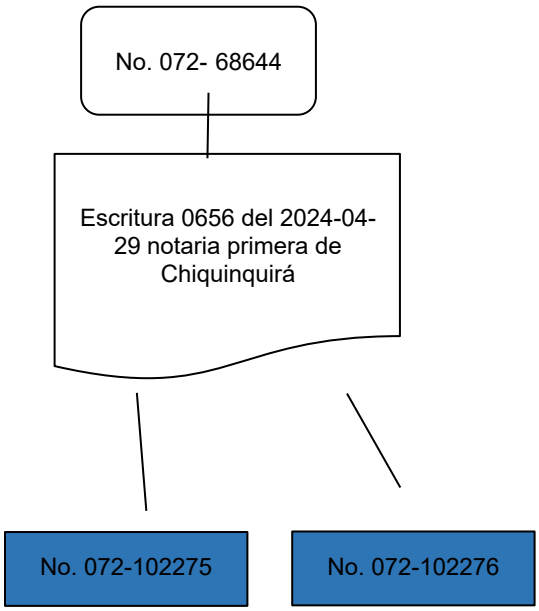
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD **1**: 072- 102275

UNIDAD **2**: 072- 102276

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
072-102275	15176010200000307000 8901010001	Escritura 0656 del 2024-04-29 notaria primera de Chiquinquirá
072-102276	15176010200000307000 8901020002	Escritura 0656 del 2024-04-29 notaria primera de Chiquinquirá

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote según reforma al reglamento del P.H. “Vivienda Bifamiliar"

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	Numero Predial Nacional
072-68644 (**Matriz**)	98	98	98	100%	15176010200000307000 8900000000
072-102275	98	98	98	48.56 %	15176010200000307000 8901010001
072-102276	98	98	98	51.44%	15176010200000307000 8901020002

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencia la adición de cinco Apartamentos según reglamento de acuerdo a escritura, construido de la siguiente manera:

- La unidad residencial denominada apartamento 101 del P.H. “Vivienda Bifamiliar “consta de tres habitaciones, un baño social, sala, comedor, cocina con área construida de 79 m2 y un coeficiente de participación de 48.56 %.
- La unidad residencial denominada apartamento 201 del P.H. “Vivienda Bifamiliar " consta de tres habitaciones, un baño social, sala, comedor, cocina con área construida de 83 m2 y un coeficiente de participación de 51.44%.

5.3. Conclusión de áreas

- Los predios identificados dentro de la unidad predial que conforman el P.H. ““Vivienda Bifamiliar " con las matrículas inmobiliarias No. 072-102275 y 072-102276 y el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al reglamento del P.H en el 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 **04-09-2024**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 69,438 x M2 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 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, las unidades constructivas se describen así:

- Apartamento **101** en P.H de uso 70, unidad “A” con un área privada construida de 79 m^2, con 60 puntos de calificación y coeficiente de participación del 48.56 %.

- Apartamento **201** de uso 70, unidad “A” con un área privada construida de 83 m^2, con 60 puntos de calificación y un coeficiente de participación de 51.44 %

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA P.H. "Vivienda Bifamiliar"			
Tipo de Ítem	**Área de terreno calculada (m^2)**	**Valor asignado ($M2/H)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (12) Apto **101**	47.58	$ 69,438	$ 3,303,858.29
Terreno **2** Zona (12) Apto **201**	50.41	$ 69,438	$ 3,500,367.72
Valor Total			**$ 6,804,226.01**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102275 Apto 101			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Unidad **1** Zona (12) Apto **101**	47.58	$ 69,438	$ 3,303,858.29
Unidad "**A**" Terreno 1 60 Puntos	79	$ 420.602,91	$ 33.227.630,05
Valor Total			**$ 36,531,488.34**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 36,531,488	$ 36,531,000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 35,467,464	$ 35,467,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 34,434,431	$ 34,434,000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102276 Apto 201			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **2** Zona (12)	50.41	$ 69,438	$ 3,500,367.72

Apto **201**			
Unidad "**A**" Terreno **2** 60 Puntos	83	$ 420.602,91	$ 34.910.041,70
Valor Total			**$ 38,410,409.42**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 38,410,409	$ 38,410,000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 37,291,660	$ 37,292,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,31%	$ 36,205,495	$ 36,205,000	DECRETO 2311/2023

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA identificada con cédula de ciudadanía 23498812, actuando como propietaria de uno de los predios inscritos, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2025330000102 de fecha del 03/03/2025, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz 072-68644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura 0656 del 2024-04-29 notaria primera de Chiquinquirá, iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-102275, 072-102276 iv) Fotocopia de la cédula.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 12 de diciembre del 2025, se concluye que es procedente la inscripción del P.H. "Vivienda Bifamiliar" de dos unidades prediales.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000307000800000000
NPN ANTIGUO	151760102000003070008000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-68644

NOMENCLATURA	C 9 3 19
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	43118775
ÁREA DE TERRENO m²	98
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 6.805.000
VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$6.607.000
VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311/2023)	$6.415.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000307000800000000
NPN ANTIGUO	151760102000003070008000
MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	072-68644
NOMENCLATURA	C 9 3 19 "Vivienda Bifamiliar"
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498812
ÁREA DE TERRENO m²	98

ÁREA CONSTRUIDA m²	0
VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	0
VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	0
VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311/2023)	0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000307000 8901010001
NPN ANTIGUO	15176010203070008001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102275
NOMENCLATURA	C 9 3 19 "Vivienda Bifamiliar" Apto 101
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498812
AREA DE TERRENO	47.58 M2
AREA DE CONSTRUCCION	79 M2
VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 36,531,000
VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 35,467,000
VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311/2023)	$ 34,434,000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000307000 8901010002
NPN ANTIGUO	15176010203070008002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102276
NOMENCLATURA	C 9 3 19 "Vivienda Bifamiliar" Apto 201
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MARIA NELLY GONZALEZ VINCHIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498812
AREA DE TERRENO	50.41 M2
AREA DE CONSTRUCCION	83 M2
VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$ 38,410,000
VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 37,292,000
VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311/2023)	$ 36,205,000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 2024-04-29

7. Observaciones generales adicionales.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Edgar Fernando Murcia González	Operador Catastral	