Chiquinquirá, 17 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 19 5A 44 IN 18

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 19 5A 44 IN 18		**Matrícula.** 072-16115	**Número Predial Nacional.** 15176010100000017004400000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
FANY ROCIO ROJAS DOMINGUEZ	C.C. 23494999	C 19 5A 44 IN 18	147 M^2	0 M^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
147 m^2		147 m^2	147 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 072-16115, una vez revisados los documentos aportados por el peticionario y verificada la información jurídica, se evidencia que los predios a desenglobar, hacen parte del predio inscrito en la base de datos catastral con el N. 15176010100000017004400000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1584 del 18 de septiembre de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá, este desenglobe se realiza con base en los linderos y longitudes citadas en los títulos de propiedad y en los certificados de tradición.

Es de aclarar que se cierra el predio de mayor extensión 15176010100000017004400000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-16115 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102382 y 072-102383; en este trámite se procederá a realizar la segregación del FMI 072-16115.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1584 del 18 de septiembre de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL NORTE, en extensión de diez metros cincuenta centímetros (10.50 Mls.) linda con zona dura o calle peatonal de la Urbanización; POR EL SUR, en extensión de diez metros cincuenta

centímetros (1.0.50 Mts.), linda con propiedad que es o fue BERTULFO CASTELLANOS; POR EL ORIENTE, en extensión de catorce metros (14.00 Mts.), linda con el lote número diecisiete (17) y POR EL OCCIDENTE, en extensión de catorce metros (14.00 Mts.), linda con la carrera quinta Bis (5ª Bis)".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 2 unidades, del cual se aporta plano.

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: Segregación.

Descripción trámite: Segregación.

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 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 van a segregar:

Anexo 1: Ficha de reconocimiento

Anexo 2: Croquis

Anexo 3: Anexo Fotográfico

3.1. Insumos adicionales

No aplica.

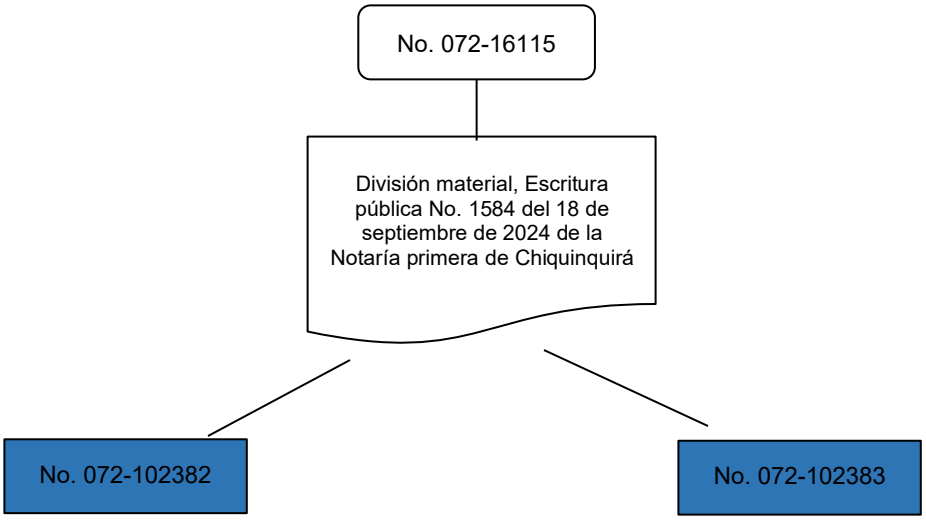
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 2 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD 1: 072-102382

UNIDAD 2: 072-102383

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072-102382	15176010100000017005000000000015176010100170050000	Escritura pública No. 1584 del 18 de septiembre de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá.
072-102383	15176010100000017005100000000015176010100170051000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lotes

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- 102382	73,50	73,50	73,50
072- 102383	73,50	73,50	73,50

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento no se evidenciaron construcciones.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102382 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 73,50 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102383 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 73,50 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 inscripción 27 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.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (10)	73,50	115.733	$ 8.506.375,5
Terreno 2 Zona (10)	73,50	115.733	$ 8.506.375,5
Valor Total			**$ 17.012.751**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102382			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/$M^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (10)	73,50	115.733	$ 8.506.375,5
Valor Total			**$ 8.506.375,5**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 8.506.375,5	$ 8.506.000	DECRETO 1480/2025

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 8.258.617	$ 8.259.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 8.018.075	$ 8.018.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102383			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (10)	73,50	115.733	$ 8.506.375,5
Valor Total			**$ 8.506.375,5**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 8.506.375,5	$ 8.506.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 8.258.617	$ 8.259.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 8.018.075	$ 8.018.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor GUILLERMO ACOSTA, identificado con cédula de ciudadanía número 7318154, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2025340000108 de fecha del 4/03/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-16115 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 1584 del 18 de septiembre de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) Plano y v) 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 segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000017004400000000
NPN ANTIGUO	15176010100170044000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-16115
NOMENCLATURA	C 19 5A 44 IN 18
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	FANY ROCIO ROJAS DOMINGUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23494999
ÁREA DE TERRENO m²	147
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 16.037.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 16.518.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 17.014.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000017005000000000
NPN ANTIGUO	15176010100170050000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102382
NOMENCLATURA	C 19 5A 44 INT 18 LOTE 1
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	GUILLERMO ARMANDO ACOSTA CAMARGO

TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7318154
ÁREA DE TERRENO m²	73.50
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 8.018.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 8.259.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 8.506.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000017005100000000
NPN ANTIGUO	15176010100170051000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102383
NOMENCLATURA	C 19 5A 44 INT 18 LOTE 2
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JORGE ANDRES ROA FANDIÑO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7319017
ÁREA DE TERRENO m²	73.50
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 8.018.000

AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 8.259.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 8.506.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27/09/2024.

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	