Chiquinquirá, 19 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección CLL 12 16 41 VDA TENERIA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. CLL 12 16 41 VDA TENERIA	**Matrícula.** 072-59715	**Número Predial Nacional.** 15176000000000000604450000000000		
Propietario. JOSE GUILLERMO CASALLAS	**Identificación del propietario.** C.C 5950074	**Nomenclatura** CLL 12 16 41 VDA TENERIA	**Área de Terreno.** 254 M^2	**Área Construida.** 46 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**		
254.00 m^2	254.00 m^2	234.559 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-59715, 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. 15176000000000000604450000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 00474 del 08 de abril del 2025 de la Notaría Segunda 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 15176000000000000604450000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-59715 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-103783, 072-103784 y 072-103785

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 00474 del 08 de abril del 2025 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el FRENTE, con la Calle Doce (Cl. 12), en ocho metros (8.00 Mts), por el OTRO COSTADO, linda con el mismo vendedor, midiendo ocho metros (8.00 Mts), por el OTRO COSTADO, linda con el mismo vendedor, en treinta metros (30.00 Mts), por OTRO COSTADO, linda con herederos de LEONIDAS CARREÑO, en treinta metros (30.00 Mts) y cierra"

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 3 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 19 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

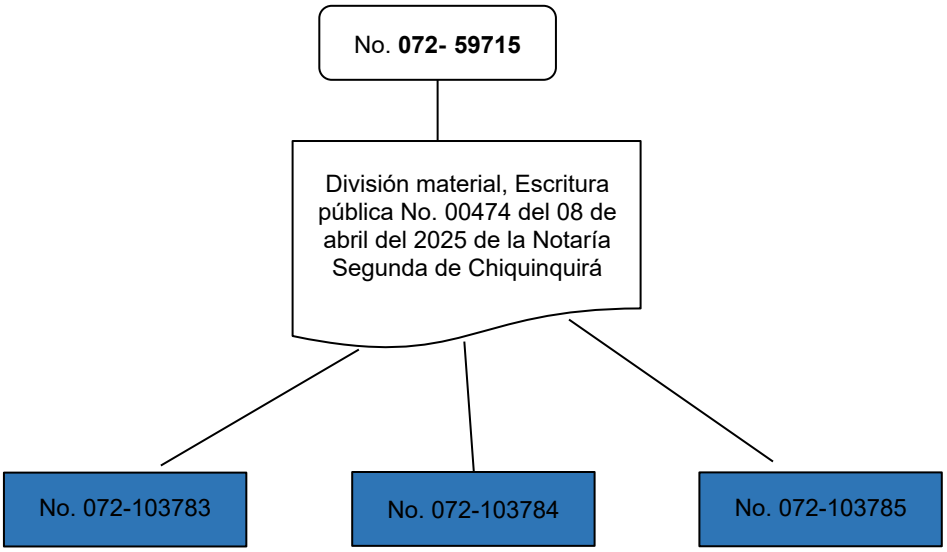
Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD **1**: 072- 103783

UNIDAD **2**: 072- 103784

UNIDAD **3**: 072- 103785

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- 103783	15176000000000060614000000000 15176000000060614000	Escritura pública No. 00474 del 08 de abril del 2025 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá
072- 103784	15176000000000060615000000000 15176000000060615000	
072- 103785	15176000000000060616000000000 15176000000060616000	

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- 103783	99.44	99.44	99.44
072- 103784	77.28	77.28	77.28

072- 103785	77.28	77.28	77.28

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 1, de uso 01 de 46 m^2 de área construida.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103783 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 99.44m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103784 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 77.28m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103785 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 77.28m^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 Nro. 06 fecha 10-04-2025 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-59715.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 678.56 x M^2, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 07 respetivamente. 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.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (07)	99.44	678.56	$ 67.476,26
Unidad “A” Terreno 1	46	27.549,40	$ 1.267.272,50
Terreno 2 Zona (07)	77.28	678.56	$ 52.439,31
Terreno 3 Zona (07)	77.28	678.56	$ 52.439,31
Valor Total			**$ 1.439.627,40**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-103783			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (07)	99.44	678.56	$ 67.476,26
Unidad “A” Terreno 1	46	27.549,40	$ 1.267.272,50
Valor Total			**$ 1.334.748,77**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 1.334.748,77	$ 1.335.000,00	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 1.295.872,59	$ 1.296.000,00	DECRETO 1609/2024

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-103784			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (07)	77.28	678.56	$ 52.439,31
Valor Total			**$ 52.439,31**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 52.439,31	$ 52.000,00	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 50.911,96	$ 51.000,00	DECRETO 1609/2024

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-103785			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (07)	77.28	678.56	$ 52.439,31
Valor Total			**$ 52.439,31**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 52.439,31	$ 52.000,00	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 50.911,96	$ 51.000,00	DECRETO 1609/2024

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor LUIS HERNANDO CARDOSO MORALES, identificado con cedula de ciudadanía número 7.306.404, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20255210000427 de fecha del 21/05/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-59715 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 00474 del 08 de abril del 2025 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) Plano y v) fotocopias de las cédulas de los propietarios.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 17 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000060445000000000
NPN ANTIGUO	15176000000060445000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-59715
NOMENCLATURA	CLL 12 16 41 VDA TENERIA
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	JOSE GUILLERMO CASALLAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	5950074
ÁREA DE TERRENO m²	254

ÁREA CONSTRUIDA m²	46
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 1.402.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 1.444.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000060614000000000
NPN ANTIGUO	15176000000060614000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103783
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.1
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	ISRAEL ROBAYO ROBAYO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4158334
ÁREA DE TERRENO m²	99,44
ÁREA CONSTRUIDA m²	46
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 1.296.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 1.335.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000060615000000000
NPN ANTIGUO	15176000000060615000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103784

NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.2
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	LUIS HERNANDO CARDOSO MORALES
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7306404
ÁREA DE TERRENO m²	77.28
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 51.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 52.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000060616000000000
NPN ANTIGUO	15176000000060616000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103785
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.3
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	LUIS HERNANDO CARDOSO MORALES
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7306404
ÁREA DE TERRENO m²	77.28
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025	$ 51.000

(DECRETO 1609 DE 2024)	
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 52.000

8. Observaciones generales adicionales.

Que los avalúos que se incrementaron debido a la incorporación de la construcción.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Jilber Javier López	Operador catastral	