Chiquinquirá, 13 de agosto del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predios ubicados en la dirección EL BOSQUE VDA TIERRA DE PAEZ, K 4 11 37 y K 4 11 17

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL BOSQUE VDA TIERRA DE PAEZ	**Matrícula.** 072-40089	**Número Predial Nacional.** 15176000000000030261000000000		
Propietario. HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO	**Identificación del propietario.** CC 7309541 CC 79399501 CC 7312240	**Nomenclatura** EL BOSQUE VDA TIERRA DE PAEZ	**Área de Terreno.** 44000 m^2	**Área Construida** 50 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**		
61.352 m^2	61.352 m^2	44.000 m^2		

1.2. Estudio información jurídica predio 15176000000000030261000000000

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-40089 y numero predial 15176000000000030261000000000, el predio mencionado anteriormente el cual es objeto de englobe, sus actuales propietarios según la escritura 1255 del 30 de octubre del 2019 de la notaría segunda de Chiquinquirá pertenece a: HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO, ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ y WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO identificados con números de cédula de ciudadanía 7309541, 79399501 y 7312240, respectivamente.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 4 11 37	**Matrícula.** 0-	**Número Predial Nacional.** 15176010200000305000700000000		
Propietario. DELFINA CARO PORRAS	**Identificación del propietario.** CC 23479789	**Nomenclatura** K 4 11 37	**Área de Terreno.** 4.828 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**		
61.352 m^2	61.352 m^2	4.828 m^2		

1.1. Estudio información jurídica predio 15176010200000305000700000000

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con número predial 15176010200000305000700000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de englobe junto con otro arriba relacionado, cuyos propietarios actuales según la escritura 1255 del 30 de octubre del 2019 de la notaría segunda de Chiquinquirá pertenece a: HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO, ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ y WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO identificados con números de cédula de ciudadanía 7309541, 79399501 y 7312240, respectivamente.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 4 11 17	**Matrícula.** 0-	**Número Predial Nacional.** 15176010200000304000100000000		
Propietario. DELFINA CARO PORRAS	**Identificación del propietario.** CC 23479789	**Nomenclatura** K 4 11 17	**Área de Terreno.** 10.463 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**		
61.352 m^2	61.352 m^2	10.463 m^2		

1.1. Estudio información jurídica predio 15176010200000304000100000000

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con número predial 15176010200000304000100000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de englobe junto con otro arriba relacionado, cuyos propietarios actuales según la escritura 1255 del 30 de octubre del 2019 de la notaría segunda de Chiquinquirá pertenece a: HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO, ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ y WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO identificados con números de cédula de ciudadanía 7309541, 79399501 y 7312240, respectivamente.

1.1.1. Linderos

Linderos generales del predio "**15176000000000030261000000000, 15176010200000305000700000000 y 15176010200000304000100000000**" tomados del título de tradición presentado, "*Desde un mojón de piedra que está a la orilla del Río Chiquinquirá, sigue por toda una cerca de alambre de para arriba hasta encontrar la cima de la cordillera llamada "El Bosque", lindando por este costado con propiedades del señor MARTINIANO RODRIGUEZ; vuelve a la izquierda por toda la cima de la cordillera hasta encontrar el límite con propiedad de DANIEL MATEUS y Señora, hoy de otros; lindando por este costado con propiedad de DESIDERIO LONDOÑO y otros, vuelve de para abajo por todo el surco de matas y vallado hasta encontrar el Río Chiquinquirá, lindando por este costado en toda su extensión, con propiedad de DANIEL MATEUS y Esposa, hoy de otros; vuelve por todo el Río de para arriba, hasta encontrar el punto de partida primer lindero y encierra*".

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE – Segunda Clase. - Englobe

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 segunda clase – englobe.

Descripción trámite: segunda clase - englobe.

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Segunda clase - Englobe

Tipo de Visita: Indirecta.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

No se llevó a cabo visita de reconocimiento predial.

Insumos adicionales

No aplica.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio, se concluye que, es procedente la mutación de segunda clase – englobe, predio objeto de la solicitud.

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
072-40089	61.352	61.352	44.000
0-	61.352	61.352	4.828
0-	61.352	61.352	10.463

5.2. Áreas construidas

- Según la escritura N. 1255 del 30 de octubre del 2019 de la notaría segunda de Chiquinquirá, el objeto es el diseño y la construcciónn de mínimo 113 lotes para viviendas, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, en el proyecto denominado "**URBANIZACIÓN LOS ROBLES**".

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 40089 con área en folio de 61.352 m2, mientras que la información que reposa en la base catastral del predio 15176000000000030261000000000 con folio 072-40089 es de 44.000 m2, para el predio 15176010200000305000700000000 figura un área de 4.828 m2 y para el predio 15176010200000304000100000000 figura un área de 10.463 m2, para un total de 59.291 m2. Diferencia de 2.061 m2.

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 2025, se realiza la corrección en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia la escritura, donde se realiza la constitución de urbanización en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual es el 22 de noviembre del 2019.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta el valor de terreno de los predios a englobar del predio 15176000000000030261000000000 F-12 con un avaluó catastral de $ 19.619.000 el cual se encuentra en la zona geoeconómica **ZGH 12**, el predio 15176010200000305000700000000 F-91 con un avaluó catastral de $108.492.000 el cual se encuentra en la zona geoeconómica **ZGH 15** y el predio 15176010200000304000100000000 F-95 con un avaluó catastral de $ 211.204.000 el cual se encuentra en la zona geoeconómica **ZGH 15 y 18.**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-40089 (ENGLOBE)			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/Hectárea)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (12)	44.000	$ 158	$ 6.952.000
Terreno **2** Zona (15)	4.828	$ 22.471	$ 108.489.988
Terreno **3** Zona (15)	10.463	$ 22.471	$ 235.114.073
Valor Total			**$ 350.556.061**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 350.556.061	$ 350.556.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 340.345.690	$ 340.346.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 325.658.492	$ 325.658.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 312.202.562	$ 312.203.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 303.109.283	$ 303.109.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 294.280.858	$ 294.281.000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 285.709.571	$ 285.710.000	DECRETO 2456/2018

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor OMAR RODRIGO PINZON FAJARDO, identificado con cédula de ciudadanía 7.311.708, actuando en calidad de propietario mediante oficio radicado bajo consecutivo 2025850000505 de fecha del 5/08/2025, presentó solicitud de englobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-40089 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1255 del 30 de octubre del 2019 de la notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-40089; iv) Fotocopia de la cédula.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, se concluye que es procedente la mutación de segunda clase- englobe, de tres predios descritos anteriormente y del cual se relacionan a continuación con los avalúos a partir de la última inscripción de la anotación en el folio de matrícula, que es el 22 de noviembre del 2019.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000030261000000000
NPN ANTIGUO	15176000000030261000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-40089
NOMENCLATURA	EL BOSQUE VDA TIERRA DE PAEZ
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7309541
PROPIETARIO 2	ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	79399501

PROPIETARIO 3	WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7312240
ÁREA DE TERRENO m²	44000
ÁREA CONSTRUIDA m²	50
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$19.619.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 19.048.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 18.574.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 18.033.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 17.508.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 16.998.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 16.503.000
INFORMACIÓN	**CANCELA**
NPN	15176010200000305000700000000
NPN ANTIGUO	15176010203050007000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	0-
NOMENCLATURA	K 4 11 37
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	DELFINA CARO PORRAS

TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23479789
ÁREA DE TERRENO m²	4828
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 108.492.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 105.332.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 100.787.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 96.623.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 93.809.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 91.077.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 88.424.000
INFORMACIÓN	**CANCELA**
NPN	15176010200000304000 1000000000
NPN ANTIGUO	15176010203040001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	0-
NOMENCLATURA	K 4 11 17
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	DELFINA CARO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23479789
ÁREA DE TERRENO m²	10463
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 211.204.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 205.052.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 196.203.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 188.096.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 182.617.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 216.186.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 209.889.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000305000800000000
NPN ANTIGUO	15176010203050008000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-40089
NOMENCLATURA	EL BOSQUE
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	HECTOR ZAMIR CABANZO BUITRAGO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7309541

PROPIETARIO 2	ALLAN EDUARDO CHIQUILLO SANCHEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	79399501
PROPIETARIO 3	WILSON HERNANDO CABANZO BUITRAGO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7312240
ÁREA DE TERRENO m²	59291
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 350.556.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 340.346.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 325.658.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 312.203.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 303.109.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 294.281.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 285.710.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 22/11/2019

7. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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