Chiquinquirá, 25 de febrero del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Ur VILLA ESMERALDA LOTE 8 MZ A

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Ur VILLA ESMERALDA LOTE 8 MZ A	**Matrícula.** 072-71369	**Número Predial Nacional.** 15176010200000039017500000000		
Propietario. JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ	**Identificación del propietario.** CC 80804446	**Nomenclatura.** Ur VILLA ESMERALDA LOTE 8 MZ A	**Área de Terreno.** 87 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.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
87 m^2	87 m^2	87 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 072-71369 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000039017500000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá, es: JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ.

En la escritura No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá, realizan una declaración de construcción, actualización de nomenclatura, declaración de construcción en suelo propio y constitución reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-104749, 072-104750, 072-104751, 072-104752 y 072-104753.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL FRENTE U ORIENTE, linda con la calle interna de la urbanización, hoy CALLE CATORCE (CI. 14), en extensión de seis metros (6.00 Mts.); POR EL NORTE, colinda con el LOTE NÚMERO SIETE DE ESTA MANZANA (7-A), en extensión de catorce metros con treinta y cinco centímetros (14.35 Mts); POR EL OCIDENTE, limita con predio de la UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA Y TECNOLÓGICA DE COLOMBIA "U.P.T.C.", en extensión de seis metros (6.00 Mts.), y POR EL SUR, linda con el LOTE NUMERO NUEVE DE ESTA MANZANA (9-A), en extensión de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50 Mts), hasta salir a la calle 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, adicional 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 18 de febrero del 2026, en la cual se visitan los predios 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 las plantillas de anexos de reconocimiento para las unidades que se realizarán 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 identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-104749

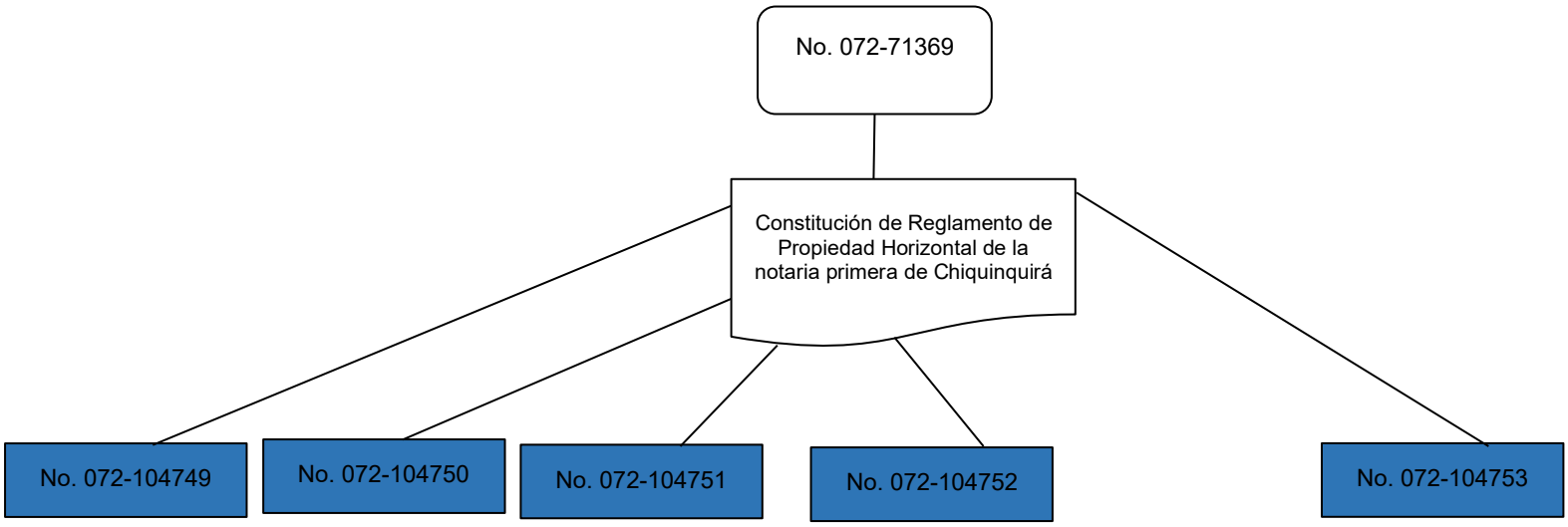
UNIDAD 2: 072-104750

UNIDAD 3: 072-1047501

UNIDAD 4: 072-104752

UNIDAD 5: 072-104753

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
072-71369	15176010200000039017590000000015176010200390175000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-104749	15176010200000039017590101000115176010200390175001	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-104750	15176010200000039017590102000215176010200390175002	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-104751	15176010200000039017590103000315176010200390175003	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-104752	15176010200000039017590104000415176010200390175004	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de

		septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-104753	15176010200000039017590105000 5 15176010200390175005	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá.

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
072-71369	87	87	87
072-104749	86,50	86,50	19,35
072-104750	71,37	71,37	16,16
072-104751	71,37	71,37	16,16
072-104752	71,37	71,37	16,16
072-104753	71,37	71,37	16,16

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencian 5 apartamentos, unidades de uso residencial, construidos de la siguiente manera:

- Un primer piso denominado apartamento 101. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 86,50 m^2.
- Un segundo piso denominado apartamento 201. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 71,37 m^2.
- Un tercer piso denominado apartamento 301. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 71,37 m^2.
- Un cuarto piso denominado apartamento 401. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 71,37 m^2.
- Un quinto piso denominado apartamento 501. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 71,37 m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104749 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 19,35 m^2.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104750 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,16 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104751 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,16 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104752 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,16 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-104753 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16,16 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 la anotación que referencia la inscripción de PH en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 17 de octubre del 2025.

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 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.

Los predios que se están inscribiendo en propiedad horizontal, cuentan con 5 unidades constructivas así:

- Apartamento 101 con un área de 86,50 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 201 con un área de 71,37 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 301 con un área de 71,37 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 401 con un área de 71,37 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 501 con un área de 71,37 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
-

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2025	Área construida	Valor m2 construcción 2025
072-104749	20,00 m^2	10	$ 115.733	86,50 m^2	$ 557.282,21
072-104750	16,64 m^2	10	$ 115.733	71,37 m^2	$ 557.282,21
072-104751	16,64 m^2	10	$ 115.733	71,37 m^2	$ 557.282,21
072-104752	16,64 m^2	10	$ 115.733	71,37 m^2	$ 557.282,21
072-104753	16,64 m^2	10	$ 115.733	71,37 m^2	$ 557.282,21

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-104749				
2026	$ 2.314.660	$ 48.204.911,25	$ 50.519.571,17	$ 50.520.000
2025	$ 2.247.243	$ 46.800.885	$ 49.048.127	$ 49.049.000
072-104750				
2026	$ 1.925.797,12	$ 39.773.231,40	$ 41.699.028,45	$ 41.699.000
2025	$ 1.869.706	$ 38.614.788	$ 40.484.494	$ 40.484.000
072-104751				
2026	$ 1.925.797,12	$ 39.773.231,40	$ 41.699.028,45	$ 41.699.000
2025	$ 1.869.706	$ 38.614.788	$ 40.484.494	$ 40.484.000
072-104752				
2026	$ 1.925.797,12	$ 39.773.231,40	$ 41.699.028,45	$ 41.699.000
2025	$ 1.869.706	$ 38.614.788	$ 40.484.494	$ 40.484.000
072-104753				
2026	$ 1.925.797,12	$ 39.773.231,40	$ 41.699.028,45	$ 41.699.000
2025	$ 1.869.706	$ 38.614.788	$ 40.484.494	$ 40.484.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor JOSE FERNANDO URREA, identificado con la cédula de ciudadanía número 80804446, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2026290000031 de fecha del 9/02/2026, 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 – 71369 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1533 del 30 de septiembre del 2025 de la notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula y iv) 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 18 de febrero del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000039017500000000
NPN ANTIGUO	151760102003901750000

MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71369
NOMENCLATURA	Ur VILLA ESMERALDA LOTE 8 MZ A
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	87
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 9.775.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 10.068.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017590000000 0
NPN ANTIGUO	15176010200390175000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71369
NOMENCLATURA	UR VILLA ESMERALDA LOTE 8 MZ A
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446

ÁREA DE TERRENO m²	87
ÁREA CONSTRUIDA m²	17
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017590101000l
NPN ANTIGUO	15176010200390175001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104749
NOMENCLATURA	C 14 3 45 APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	19
ÁREA CONSTRUIDA m²	87
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 50.520.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 49.049.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**

NPN	15176010200000039017590102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200390175002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104750
NOMENCLATURA	C 14 3 45 APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	71
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.699.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 40.484.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017590103000 3
NPN ANTIGUO	15176010200390175003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104751
NOMENCLATURA	C 14 3 45 APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ

TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	71
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.699.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 40.484.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039017590104000 4
NPN ANTIGUO	15176010200390175004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104752
NOMENCLATURA	C 14 3 45 APTO 401
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	71
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.699.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 40.484.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000039017590105000 5
NPN ANTIGUO	15176010200390175005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-104753
NOMENCLATURA	C 14 3 45 APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE FERNANDO URREA BERMUDEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	80804446
ÁREA DE TERRENO m²	16
ÁREA CONSTRUIDA m²	71
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 41.699.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 40.484.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 17/10/2025

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	