Chiquinquirá, 13 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Lo 7 Mz C Ur LA PRIMAVERA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Lo 7 Mz C Ur LA PRIMAVERA	**Matrícula.** 072-90785	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016012000000000		
Propietario. MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ	**Identificación del propietario.** CC 7350383	**Nomenclatura.** Lo 7 Mz C Ur LA PRIMAVERA	**Área de Terreno.** 75 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**		
75 m^2	75 m^2	75 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 072-90785 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000016012000000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, es: MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ.

En la escritura No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, realizan una actualización de nomenclatura, declaración de construcción y constitución reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-98031, 072-98032, 072-98033, 072-98034 y 072-98035.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL NORTE, en extensión de SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (6,50 MTS). Linda con Calle 22. POR EL ORIENTE, En extensión de ONCE PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS LINEALES (11,48 MTRS), linda con lote N° 8, manzana C: POR EL SUR, en línea recta en extensión de SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (6,50 MTS). Linda Con Lote N°3, Manzana C POR EL OCCIDENTE, En línea recta en extensión de ONCE PUNTO SESENTA METROS LINEALES (11,60 MTRS).linda con lole N° 6, manzana C. 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 día10 de marzo 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: 072-98031

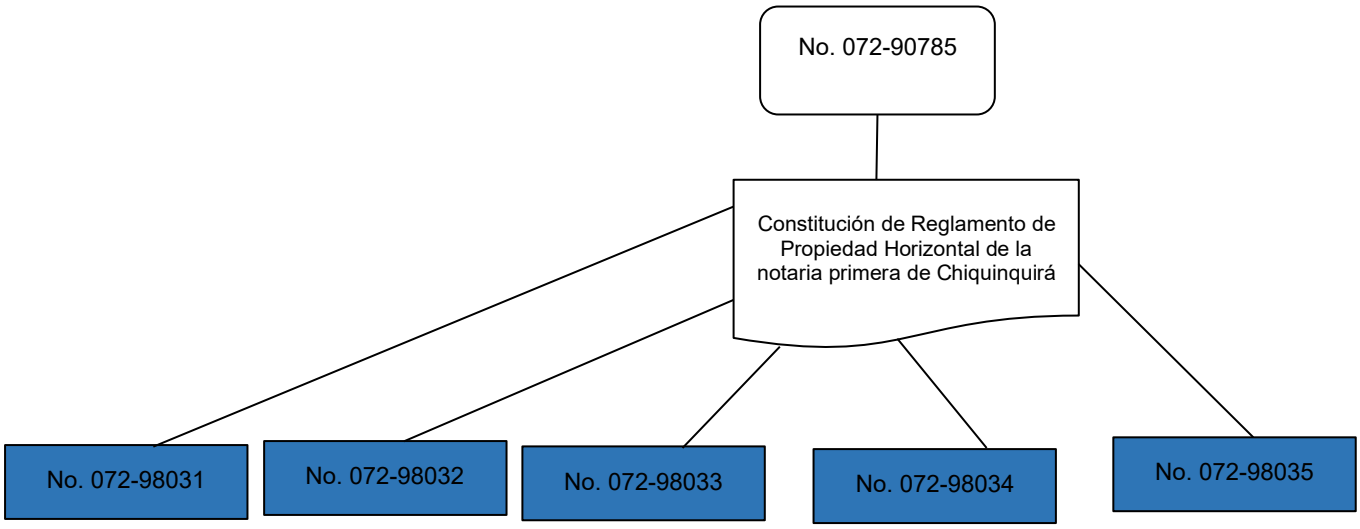
UNIDAD 2: 072-98032

UNIDAD 3: 072-98033

UNIDAD 4: 072-98034

UNIDAD 5: 072-98035

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
072-90785	15176010200000016012090000000015176010200160120000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98031	15176010200000016012090101000115176010200160120001	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98032	15176010200000016012090102000215176010200160120002	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98033	15176010200000016012090103000315176010200160120003	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98034	15176010200000016012090104000415176010200160120004	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero

		del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98035	15176010200000016012090105000515176010200160120005	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera 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
072-90785	75	75	75
072-98031	59,00	59,00	14,34
072-98032	62,50	62,50	15,17
072-98033	62,50	62,50	15,17
072-98034	62,50	62,50	15,17
072-98035	62,50	62,50	15,17

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 59,00 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 62,50 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 62,50m^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 62,50m^2.
- Un cuarto 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 62,50m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98031 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 14,34 m^2.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98032 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 15,17 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98033 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 15,17 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98034 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 15,17 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98035 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 15,17 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 23 de febrero del 2022.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 5.783 x m^2 para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2022 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 59,00 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 201 con un área de 62,50 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 301 con un área de 62,50 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 401 con un área de 62,50 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.
- Apartamento 501 con un área de 62,50 m^2, con un puntaje de 73 y un uso 71.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2026	Área construida	Valor m2 construcción 2026
072-98031	14,34 m^2	17	$ 5.783	59,00 m^2	$ 557.282,21
072-98032	15,17 m^2	17	$ 5.783	62,50 m^2	$ 557.282,21
072-98033	15,17 m^2	17	$ 5.783	62,50 m^2	$ 557.282,21
072-98034	15,17 m^2	17	$ 5.783	62,50 m^2	$ 557.282,21
072-98035	15,17 m^2	17	$ 5.783	62,50 m^2	$ 557.282,21

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-98031				
2026	$ 82.928	$ 32.879.650,45	$ 32.962.578,67	$ 32.963.000
2025	$ 80.513	$ 31.921.991	$ 32.002.504	$ 32.003.000
2024	$ 78.168	$ 30.992.224	$ 31.070.392	$ 31.070.000
2023	$ 74.794	$ 29.654.793	$ 29.729.587	$ 29.730.000
2022	$ 71.704	$ 28.429.482	$ 28.501.186	$ 28.501.000
072-98032				
2026	$ 87.728	$ 34.830.138,19	$ 34.917.866,30	$ 34.918.000
2025	$ 85.173	$ 33.815.668	$ 33.900.841	$ 33.901.000
2024	$ 82.692	$ 32.830.746	$ 32.913.438	$ 32.913.000
2023	$ 79.124	$ 31.413.975	$ 31.493.099	$ 31.493.000
2022	$ 75.854	$ 30.115.977	$ 30.191.831	$ 30.192.000
072-98033				
2026	$ 87.728	$ 34.830.138,19	$ 34.917.866,30	$ 34.918.000
2025	$ 85.173	$ 33.815.668	$ 33.900.841	$ 33.901.000
2024	$ 82.692	$ 32.830.746	$ 32.913.438	$ 32.913.000
2023	$ 79.124	$ 31.413.975	$ 31.493.099	$ 31.493.000
2022	$ 75.854	$ 30.115.977	$ 30.191.831	$ 30.192.000
072-98034				
2026	$ 87.728	$ 34.830.138,19	$ 34.917.866,30	$ 34.918.000
2025	$ 85.173	$ 33.815.668	$ 33.900.841	$ 33.901.000
2024	$ 82.692	$ 32.830.746	$ 32.913.438	$ 32.913.000
2023	$ 79.124	$ 31.413.975	$ 31.493.099	$ 31.493.000
2022	$ 75.854	$ 30.115.977	$ 30.191.831	$ 30.192.000
072-98035				
2026	$ 87.728	$ 34.830.138,19	$ 34.917.866,30	$ 34.918.000
2025	$ 85.173	$ 33.815.668	$ 33.900.841	$ 33.901.000
2024	$ 82.692	$ 32.830.746	$ 32.913.438	$ 32.913.000
2023	$ 79.124	$ 31.413.975	$ 31.493.099	$ 31.493.000
2022	$ 75.854	$ 30.115.977	$ 30.191.831	$ 30.192.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 7350383, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202511120000690 de fecha del 12/11/2025, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble

ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 – 90785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 0116 del 31 de enero del 2022 de la notaría primera 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 10 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000016012000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160120000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90785
NOMENCLATURA	Lo 7 Mz C Ur LA PRIMAVERA
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7350383
ÁREA DE TERRENO m²	75
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 376.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 392.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 410.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 422.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 435.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016012090000000
NPN ANTIGUO	15176010200160120000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90785
NOMENCLATURA	C 22 4 43
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MIGUEL ARNULFO SIERRA ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7350383
ÁREA DE TERRENO m²	75
ÁREA CONSTRUIDA m²	37,31
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016012090101000 1

NPN ANTIGUO	15176010200160120001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98031
NOMENCLATURA	C 22 4 43 APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE ARTURO PAEZ BRICEÑO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7320692
ÁREA DE TERRENO m²	14,34
ÁREA CONSTRUIDA m²	59,00
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 28.501.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 29.730.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 31.070.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 32.003.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 32.963.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016012090102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200160120002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98032

NOMENCLATURA	C 22 4 43 APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LIGIA DEL SOCORRO ROLDAN VELASQUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	24659494
ÁREA DE TERRENO m²	15,17
ÁREA CONSTRUIDA m²	62,50
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 30.192.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.493.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 32.913.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 33.901.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 34.918.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012090103000 3
NPN ANTIGUO	15176010200160120003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98033
NOMENCLATURA	C 22 4 43 APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL

PROPIETARIO 1	EDWIN JAIR GUTIERREZ ALVARADO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1056504062
ÁREA DE TERRENO m²	15,17
ÁREA CONSTRUIDA m²	62,50
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 30.192.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.493.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 32.913.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 33.901.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 34.918.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012090104000 4
NPN ANTIGUO	15176010200160120004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98034
NOMENCLATURA	C 22 4 43 APTO 401
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MIGUEL ANGEL SOLORZANO LOPEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1015397795

PROPIETARIO 1	
PROPIETARIO 2	LIZ YOANNA BERNAL SAENZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	23782842
ÁREA DE TERRENO m²	15,17
ÁREA CONSTRUIDA m²	62,50
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 30.192.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.493.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 32.913.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 33.901.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 34.918.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016012090105000 5
NPN ANTIGUO	15176010200160120005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98035
NOMENCLATURA	C 22 4 43 APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	DIEGO RAFAEL GARCIA PINILLA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7302455
ÁREA DE TERRENO m²	15,17
ÁREA CONSTRUIDA m²	62,50
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 30.192.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.493.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 32.913.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 33.901.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 34.918.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 23/02/2022

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	