Chiquinquirá, 12 de febrero de 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

EL PORTAL VDA SUCRE OCCIDENTAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL PORTAL VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-71872	**Número Predial Nacional.** 15176000000000020586000000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
MARTHA ISABEL MEJIA CALVERA BRAYAN STIVEN PENA MEJIA	CC 23498319 1053340140	EL PORTAL VDA SUCRE OCCIDENTAL	**8000 m2**	**879**
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**	
8000 m^2		8000 m^2	8000 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 072-71872, 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. 15176000000000020586000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1206 del 23-07-2024 notaria 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 15176000000000020586000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-71872 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102113 y 072-102114.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1206 del 23-07-2024 notaria primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

" Por el norte, linda con carretera que de Chiquinquirá conduce a Bogotá, en extensión de cuarenta y tres metros noventa y tres centímetros (43.93 mtrs), por el oriente, linda con propiedad de celia Matilde Osma vda de rincón, en extensión de ciento noventa y un metros sesenta y nueve centímetros (191.69 mts), por el sur, linda con la carretera que de Chiquinquirá conduce a caldas, en extensión de cuarenta y cuatro metros veintidós centímetros (44.22 mts), y por el occidente, linda con predios de los herederos de Romel coy forero, en extensión de ciento setenta y siete metros sesenta y un centímetros (177.61 mtrs2) y encierra. ".

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 prediales llevada a cabo el día 28 de noviembre del 2025, 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.

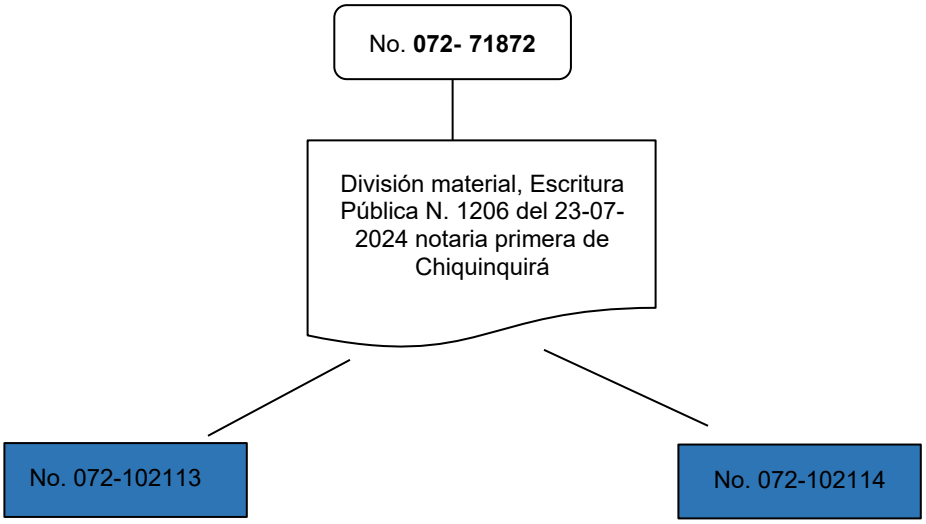
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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 predios, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

Predio **1**: 072-102113

Predio **2**: 072-102114

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- 102113	15176000000000020770000000000	Escritura Pública N. 1206 del 23-07-2024 notaria primera de Chiquinquirá
072- 102114	15176000000000020771000000000	

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- 102113	5.845,33	5.845,33	5.845,33
072- 102114	2.154,67	2.154,67	2.154,67

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció que los dos predios objeto de esta división material contienen cada uno construcciones más adelante descritas con sus usos y áreas.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102113 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2154.67 m^2 correspondiente al lote número dos.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102114 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 5845.33 m2 correspondiente al lote número uno denominado “El Portal”.

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. 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. 07 fecha 30-07-2024 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-71872.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $18.085.000 x Ha, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 3, 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 (3)	5.845,33	$1.809,50	$ 10.577.124,93
Unidad “A” Terreno 1 Uso “01” 52 puntos	117	$229.307,8104	$ 26.829.013,81
Unidad “B” Terreno 1 Uso ”31” 64 puntos	647	$346.797,1126	$ 224.377.731,85
Terreno **2** Zona (3)	2.154,67	$1.809,50	$ 3.898.875,472
Unidad “A” Terreno 2 Destino”02” 80 puntos	590	$ 251.732,21	$ 148.522.002,42
Unidad “B” Terreno 2 Destino”28” 54 puntos	50	$ 271.618,22	$ 13.580.910,78
Valor Total			**$ 427.785.659,26**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102113			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (3)	2.154,67	$1.809,50	$ 3.898.875,472
Unidad “A” Terreno 2 Destino”02” 80 puntos	590	$ 251.732,21	$ 148.522.002,42
Unidad “B” Terreno 2 Destino”28” 54 puntos	50	$ 271.618,22	$ 13.580.910,78
Valor Total			**$ 166.001.788,67**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 166.001.788,67	$ 166.002.000,00	DECRETO 14/80/2025
2025	3,00%	$ 161.166.785,12	$ 161.167.000,00	DECRETO 1609/2024
Inscripción catastral 23-07-2024	4,51%	$ 156.472.606,91	$ 156.473.000,00	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102114			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (3)	5.845,33	$1.809,50	$ 10.577.124,93
Unidad “A” Terreno 1 Uso “01” 52 puntos	117	$229.307,8104	$ 26.829.013,81
Unidad “B” Terreno 1 Uso ”31” 64 puntos	647	$346.797,1126	$ 224.377.731,85
Valor Total			**$ 261.783.870,59**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 261.783.870,59	$ 261.784.000,00	DECRETO 14/80/2025
2025	3,00%	$ 254.159.097,66	$ 254.159.000,00	DECRETO 1609/2024
Inscripción catastral 23-07-2024	4,51%	$ 246.756.405,50	$ 246.756.000,00	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora MARTHA ISABEL MEJIA CALVERA, identificada con cédula de ciudadanía número 23498319, actuando como propietaria del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2025330000104 de fecha del 03/03/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-71872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 1206 del 23-07-2024 de la Notaría primera 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 28 de noviembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000020586000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000020586000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71872
NOMENCLATURA	EL PORTAL VDA SUCRE OCCIDENTAL
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	BRAYAN STIVEN PENA MEJIA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053340140
PROPIETARIO 2	MARTHA ISABEL MEJIA CALVERA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498319
ÁREA DE TERRENO m²	8000
ÁREA CONSTRUIDA m²	879
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$255.487.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$248.046.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$240.821.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020770000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000020770000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102113
NOMENCLATURA	LO. 2
DESTINO ECONÓMICO	Industrial
PROPIETARIO 1	CDA SERVIAUTOS OCCIDENTE SAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9013061311
ÁREA DE TERRENO m²	2.154,67
ÁREA CONSTRUIDA m²	640
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 166.002.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 161.167.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 156.473.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020771000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000020771000

MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102114
NOMENCLATURA	El Portal
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MARTHA ISABEL MEJIA CALVERA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498319
ÁREA DE TERRENO m²	5.845,33
ÁREA CONSTRUIDA m²	764
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 261.784.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 254.159.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 246.756.000

8. Observaciones generales adicionales.

Sin Observaciones

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Edgar Fernando Murcia González	Operador catastral	