Chiquinquirá, 18 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección EL PARAISO VDA SUCRE ORIENTAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL PARAISO VDA SUCRE ORIENTAL	**Matrícula.** 072-10923	**Número Predial Nacional.** 15176000000000010159000000000		
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
MIGUEL IGNACIO MURCIA ROMERO	CC 4091919	EL PARAISO VDA SUCRE ORIENTAL	27.500 M^2	0 M^2
LUIS ARTURO FORERO GUACHETA	CC 11185428			
NUBIA ESPERANZA FORERO GUACHETA	CC 39549388			
MARIA GRACIELA FORERO GUACHETA	CC 52078725			
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**		
27.499,5 m^2	27.500 m^2	28.741,58 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 072-10923, 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. 15176000000000010159000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1660 del 09 de noviembre del 2024 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 15176000000000010159000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-10923 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102849 y 072-102850.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1660 del 09 de noviembre del 2024 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Desde un mojón de piedra, que se encuentra a la orilla de una servidumbre, sigue AL NORTE, en recta por otro mojón de piedra que está en la orilla de la misma servidumbre, vuelve al ORIENTE, en línea recta a dar a otro mojón que está al pie de una mata de mutua, lindando por esta parte con terrenos de JOSE CABRA, vuelve al SUR, en línea recta a dar a un mojón intermedio y este a otro mojón en recta que está contra la servidumbre, lindando por está parte con terrenos vendidos a EFRAIN JIMENEZ y FRANCISCO CORTES, vuelve en línea recta de para abajo por toda la olilla de la servidumbre a encontrar el primer mojón y cierra."

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 predial, es llevada a cabo el día 17 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.

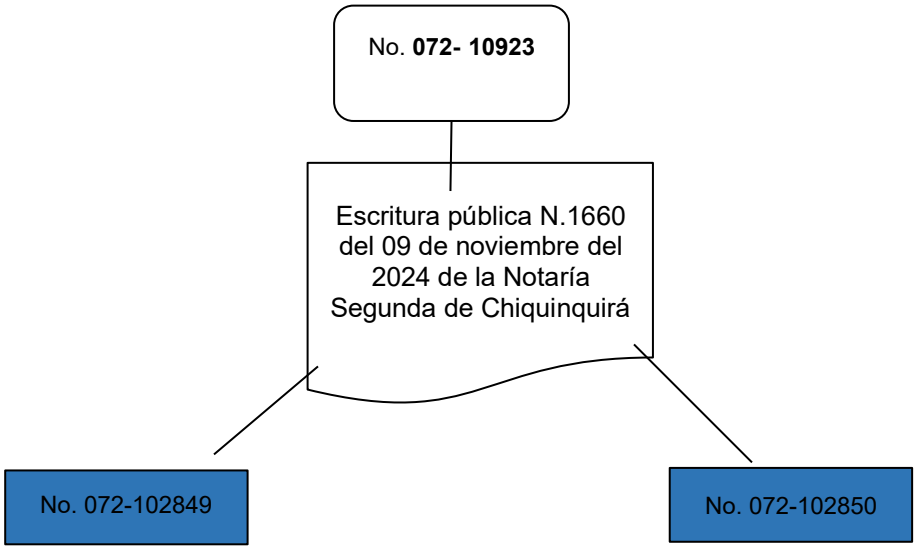
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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

UNIDAD **1**: 072- 102849

UNIDAD **2**: 072- 102850

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
072-102849	15176000000000010366000000000 15176000000010366000	Escritura pública No. 1660 del 09 de noviembre del 2024 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá
072-102850	15176000000000010367000000000 15176000000010367000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lotes

Matrícula	Área de lote (Ha) Según Escritura Pública	Área de lote (Ha) Según VUR	Área de lote (Ha) En base catastral
072-102849	1.6409,5	1.6409,5	1.6409,5
072-102850	1.1090	1.1090,5	1.1090,5

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 2, de uso 01 de 63 m^2 de área construida y de uso 02 de 40.5 m^2 de área construida.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 1028496 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 1.6409,5 m2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102850 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 1.1090,5 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 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. 14 fecha 06-12-2024 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-10923.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 300.70 x M^2, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 10 respetivamente. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 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 (10)	16409,5	300,70	$ 4.934.282,18
Terreno **2** Zona (10)	11090,5	300,70	$ 3.334.876,53
Unidad “A” Terreno **2**	63 M2	176.948,36	$ 11.147.746,86
Unidad “B” Terreno **2**	40.5 M2	128.590,46	$ 5.207.913,48

Valor Total	**$ 24.624.819,05**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102849			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (10)	16409,5	300,70	$ 4.934.282,18
Valor Total			**$ 4.934.282,18**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 4.934.282	$ 4.934.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 4.790.565	$ 4.791.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 4.671.443	$ 4.671.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102850			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno **2** Zona (10)	11090,5	300,70	$ 3.334.876,53
Unidad “A” Terreno **2**	63 M2	176.948,36	$ 11.147.746,86
Unidad “B” Terreno **2**	40.5 M2	128.590,46	$ 5.207.913,48
Valor Total			**$ 19.690.536,88**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 19.690.537	$ 19.691.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 19.117.026	$ 19.117.000	DECRETO 1609/2024

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2024	2,55%	$ 18.641.664	$ 18.642.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que las señoras LUIS ARTURO FORERO GUACHETA, MARIA GRACIELA FORERO GUACHETA, NUBIA ESPERANZA FORERO GUACHETA, actuando como propietarios del predio en mención, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20252260000067 de fecha del 26/02/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-10923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública N. 1660 del 09 de noviembre del 2024 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 el estudio del caso, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000010159000000000
NPN ANTIGUO	15176000000010159000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-10923
NOMENCLATURA	EL PARAISO VDA SUCRE ORIENTAL
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO 1	MIGUEL IGNACIO MURCIA ROMERO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4091919
PROPIETARIO 2	LUIS ARTURO FORERO GUACHETA

TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	11185428
PROPIETARIO 3	NUBIA ESPERANZA FORERO GUACHETA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	39549388
PROPIETARIO 4	MARIA GRACIELA FORERO GUACHETA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	52078725
ÁREA DE TERRENO m²	25.000
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 DECRETO 1480/2025	$ 8.270.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 DECRETO 1609/2024	$ 8.029.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 DECRETO 2311/2023	$ 7.795.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000010366000000000
NPN ANTIGUO	15176000000010366000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102849
NOMENCLATURA	LT. LOTE 1 EL PARAISO

DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	MIGUEL IGNACIO MURCIA ROMERO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4091919
ÁREA DE TERRENO m²	16.409,5
AREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 DECRETO 1480/2025	$ 4.934.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 DECRETO 1609/2024	$ 4.791.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 DECRETO 2311/2023	$ 4.671.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000001036700000000
NPN ANTIGUO	15176000000010367000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102850
NOMENCLATURA	LT. LOTE 2 LA ESMERALDA
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO 1	MARIA GRACIELA FORERO GUACHETA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	52078725
PROPIETARIO 2	NUBIA ESPERANZA FORERO GUACHETA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	39549388
PROPIETARIO 3	LUIS ARTURO FORERO GUACHETA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CEDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	11185428
ÁREA DE TERRENO m²	11.090,5
AREA CONSTRUIDA m²	103.5
AVALÚO VIGENCIA 2026 DECRETO 1480/2025	$ 19.691.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 DECRETO 1609/2024	$ 19.117.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 DECRETO 2311/2023	$ 18.642.000

8. Observaciones generales adicionales.

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

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