Chiquinquirá, 19 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-48391	**Número Predial Nacional.** 15176000000000020502000000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
ALVARO PACHON PARRA FLOR ANGELA GUERRERO SIERRA	C.C. 4096492 C.C. 23497442	LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL	18.270 M^2	0 M^2
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**	
18.270 m^2		18.270 m^2	18.270 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 072-48391, 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. 15176000000000020502000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1205 del 23 de julio de 2024 de la Notaría 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 15176000000000020502000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-48391 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102181 y 072-102182.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1205 del 23 de julio de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL NORTE, partiendo de un mojón de piedra que queda sobre la carretera que conduce a Caldas, en linea recta por una cerca de alambre de púas, que queda en la entrada o servidumbre, hasta otro mojón de piedra y de este a otro mojón de piedra, en línea recta en extensión de doscientos setenta y dos metros cincuenta centímetros (272.50 Mts), de este mojón de piedra en línea oblicua hasta el mojón de piedra, en extensión de treinta y nueve metros cincuenta centímetros (39.50 Mts), de este mojón de piedra en línea recta por una cerca de alambre de púas hasta ptro mojón en extensión de veintisiete metros ochenta centimetros (27.80 Mts), de este mojón de piedra, en línea recta por una cerca de alambre de púas, hasta otro mojón de piedra en extensión de ochenta y cuatro metros veinte centimetros (84.20 Mts), colindando con herederos de JOSE FORERO; por el sur, partiendo del mojón húmero uno(1) en linea oblicua hasta el mojón número dos (2), en una extensión de ochenta y cuatro metros veinte centímetros (84.20 Mts), del mojón numero dos (2) en línea recta al mojón número tres (3) que queda hacia la carretera que conduce a Caldas, en una extensión de doscientos setenta y dos metros cincuenta centímetros 272.50 Mts), colindando con propiedad de MARIA INES MURCIA DE GONZALEZ, POR EL OCCIDENTE, partiendo del mojón de piedra que se encuentra, colindando con terrenos de herederos de JOSE FORERO, en línea recta por una cerca de alambre de puas hasta el mojón número uno (1), en extensión de veintidós metros 22.00 mts), colindando con herederos de DOMINGO SANCHEZ, POR EL ORIENTE, partiendo del mojón número tres (3) en línea recta por una cerca de alambre de púas que queda sobre la carretera de Caldas, en extensión de sesenta y nueve metros cincuenta centímetros (69.50 Mts) 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 predial, es llevada a cabo el día 11 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.

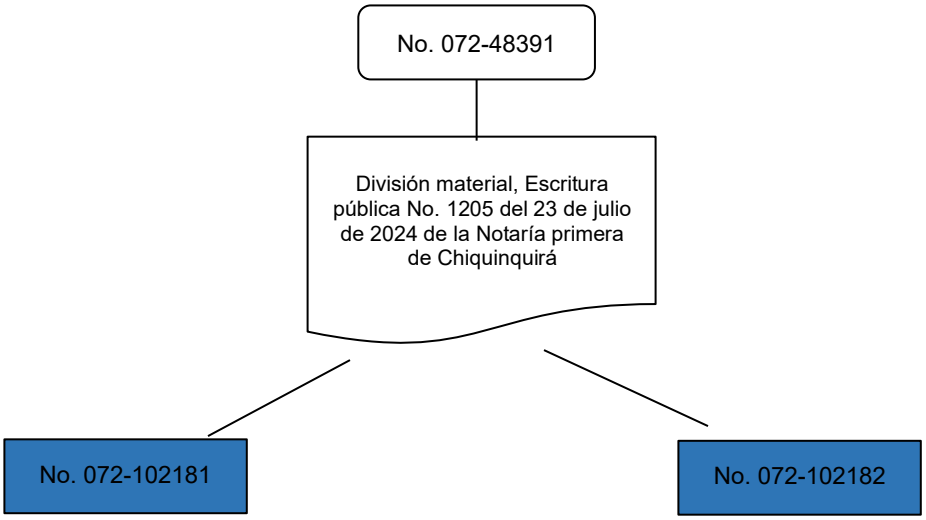
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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: 072-102181

UNIDAD 2: 072-102182

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
072-102181	15176000000000020770000000000 15176000000020770000	Escritura pública No. 1205 del 23 de julio de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá.
072-102182	15176000000000020771000000000 15176000000020771000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lotes

Matrícula	Área de lote (M^2)	Área de lote (M^2) Según VUR	Área de lote (M^2) En base catastral

	Según Escritura Pública		
072-102181	15.070	15.070	15.070
072-102182	3.200	3.200	3.200

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento no se evidenciaron construcciones.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102181 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 15.070 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-102182 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 3.200 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 inscripción 12 de agosto del 2024.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 1.583 x M^2 y $ 396 x M^2, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 03 y en la 09. 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 (03)	8.970	1.583	$ 14.199.510
Terreno 1 Zona (09)	6.100	396	$ 2.415.600
Terreno 2 Zona (03)	3.200	1.583	$ 5.065.600
Valor Total			**$ 21.680.710**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102181			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (03)	8.970	1.583	$ 14.199.510
Terreno 1 Zona (09)	6.100	396	$ 2.415.600
Valor Total			**$ 16.615.110**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 16.615.110	$ 16.615.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 16.131.175	$ 16.131.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 15.730.058	$ 15.730.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102182			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (03)	3.200	1.583	$ 5.065.600
Valor Total			**$ 5.065.600**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 5.065.600	$ 5.066.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 4.918.058	$ 4.918.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 4.795.766	$ 4.796.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora LUZ CANDELARIA PACHÓN MURCIA, identificada con cédula de ciudadanía número 52842053, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20253170000265 de fecha del 17/03/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo

Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-48391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 1205 del 23 de julio de 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) Plano y v) 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 11 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000020502000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020502000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-48391
NOMENCLATURA	LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	ALVARO PACHON PARRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4096492
PROPIETARIO 2	FLOR ANGELA GUERRERO SIERRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23497442
ÁREA DE TERRENO m²	18270
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 20.430.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 21.043.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 21.674.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020770000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020770000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102181
NOMENCLATURA	LA ESPERANZA LOTE 1
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	LUZ DE LA CANDELARIA PACHON MURCIA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	52842053
ÁREA DE TERRENO m²	15070
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 15.730.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 16.131.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 16.615.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020771000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020771000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102182
NOMENCLATURA	EL PARAISO LOTE 2

DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	FERNANDO BERNAL CALDERON
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7309554
ÁREA DE TERRENO m²	3200
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 4.796.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 4.918.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 5.066.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12/08/2024.

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	