Chiquinquirá, 02 de marzo del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección LA PRADERA VDA SASA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. LA PRADERA VDA SASA	**Matrícula.** 072-55116	**Número Predial Nacional.** 15176000000000012000600000000		
Propietario. MARIA TERESA MARTINEZ JIMENEZ	**Identificación del propietario.** C 23485305	**Nomenclatura** LA PRADERA VDA SASA	**Área de Terreno.** 6400 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**		
6400 m^2	6400 m^2	6960.15 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 072-55116, 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. 15176000000000012000600000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 00949 del 28 de junio del 2023 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 15176000000000012000600000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-55116 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-100572, 072-100573 y 072-100574.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública N. 00949 del 28 de junio del 2023 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el ORIENTE, desde un mojón de piedra colocado en la esquina de una cerca de alambre, lindando con propiedad que es o fue de PANFILO PINILLA, en una longitud aproximada de cuarenta y dos metros (42.00 Mts), por el SUR, en línea recta lindando con el lote número seis, propiedad de ALCIDES PINILLA, en una longitud aproximada de ciento sesenta y ocho metros (168.00 Mts), por el OCCIDENTE, en línea recta por toda la orilla de la callejuela, lindando esta por medio con propiedad de los herederos de IRENARCO ORTEGON, en una longitud aproximada de veintinueve metros (29.00 Mts), por el NORTE, en línea recta por toda una cerca alambre linda con el lote número cuatro propiedad de TOBIAS PINILLA, en una longitud aproximada de ciento cincuenta y un metros (151.00 Mts) vuelve a la derecha en un ángulo pequeño, en línea recta por toda una cerca de alambre, lindando con propiedad de FLORENTINO GARCIA, en una longitud aproximada de veintidós metros (22.00 Mts) y cierra".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 3 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 02 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

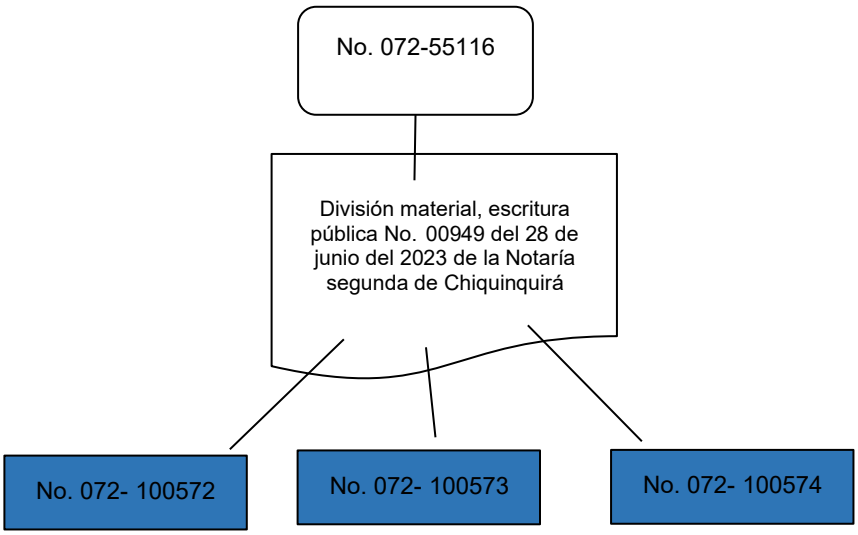
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD 1: 072- 100572

UNIDAD 2: 072- 100573

UNIDAD 3: 072- 100574

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- 100572	15176000000000012062200000000015176000000120622000	Escritura Pública No. 00949 del 28 de junio del 2023 de la Notaría segunda de Chiquinquirá
072- 100573	15176000000000012062300000000015176000000120623000	
072- 100574	15176000000000012062400000000015176000000120624000	

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- 100572	2.035	2.035	2.035
072- 100573	2.080	2.080	2.080
072-100574	2.285	2.285	2.285

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento no se evidenció construcción en ningún lote

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 100572 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2.035m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 100573 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2.080m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 100574 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2.285m^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 Nro. 06 fecha 19-09-2023 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-55116.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 1.978 x M^2, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 02 respetivamente. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2023 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 (02)	2.035	1.978	$ 4.025.774,85
Terreno 2 Zona (02)	2.080	1.978	$ 4.114.796,89

Terreno 3 Zona (02)	2.285	1.978	$ 4.520.341,78
Valor Total			**$ 12.660.913,52**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-100572			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (02)	2.035	1.978	$ 4.025.774,85
Valor Total			**$ 4.025.774,85**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 4.025.775	$ 4.026.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 3.908.519	$ 3.909.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 3.811.330	$ 3.811.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 3.700.321	$ 3.700.000	DECRETO 2653/2022

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-100573			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (02)	2.080	1.978	$ 4.114.796,89
Valor Total			**$ 4.114.796,89**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 4.114.797	$ 4.115.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 3.994.948	$ 3.995.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 3.895.610	$ 3.896.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 3.782.146	$ 3.782.000	DECRETO 2653/2022

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-100574			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (02)	2.285	1.978	$ 4.520.341,78
Valor Total			**$ 4.520.341,78**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 4.520.342	$ 4.520.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 4.388.681	$ 4.389.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 4.279.553	$ 4.280.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 4.154.906	$ 4.155.000	DECRETO 2653/2022

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor TIRSO GUILLERMO SANCHEZ CALVERA, identificado con cédula de ciudadanía 7.310.537, actuando como gerente de la sociedad “SANCHEZ CALVERA Y TORRES CIVIL S.C.A” identificada con NIT 9.005.882.639, propietarios del predio de objeto de división material, mediante

oficio radicado bajo consecutivo 2026260000021 de fecha del 06/02/2024, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-55116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 00949 del 28 de junio del 2023 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 la visita de reconocimiento efectuada el día 02 de marzo del 2026, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000012000600000000
NPN ANTIGUO	15176000000120006000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-55116
NOMENCLATURA	LA PRADERA VDA SASA
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	MARIA TERESA MARTINEZ JIMENEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23485305
ÁREA DE TERRENO m²	6400
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 11.636.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 11.933.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$12.291.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$12.660.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000012062200000000
NPN ANTIGUO	15176000000120622000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 100572
NOMENCLATURA	LT. LOTE "LA PRADERA 1"
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	SOCIEDAD "SANCHEZ CALVERA & TORRES CIVIL S.C.A.
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9005882639
ÁREA DE TERRENO m²	2035
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.700.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.811.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.909.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 4.026.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000012062300000000
NPN ANTIGUO	15176000000120623000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 100573
NOMENCLATURA	LT. LOTE "LA PRADERA 2"

DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	SOCIEDAD "SANCHEZ CALVERA & TORRES CIVIL S.C.A.
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9005882639
ÁREA DE TERRENO m²	2080
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.782.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.896.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.995.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 4.115.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000120624000000000
NPN ANTIGUO	15176000000120624000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 100574
NOMENCLATURA	LT. LOTE "LA PRADERA 3"
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	SOCIEDAD "SANCHEZ CALVERA & TORRES CIVIL S.C.A.
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9005882639
ÁREA DE TERRENO m²	2285

ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 4.155.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 4.280.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 4.389.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 4.520.000

8. Observaciones generales adicionales.

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