Chiquinquirá, 3 de octubre del 2025

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Lo 2 EL OCASO VDA SUCRE OCCIDENTAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. Lo 2 EL OCASO VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Matrícula.** 072-82809	**Número Predial Nacional.** 15176000000000020627000000000		
Propietario. WILLIAM FERNANDO ROZO MERCADO ANGELICA MARIA ROZO MERCADO ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO	**Identificación del propietario.** CC 7316016 CC 33700594 CC 33702918	**Nomenclatura.** Lo 2 EL OCASO VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 5.736 m2	**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**		
5.736 m2	5.736 m2	5.736 m2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-82809 y Numero Predial Nacional-NPN

15176000000000020627000000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, los predios nacen de la Escritura Pública No. 1408 del 08 de septiembre del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, sus actuales propietarios según la mencionada escritura son: WILLIAM FERNANDO ROZO MERCADO, ANGELICA MARIA ROZO MERCADO, ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO y JOSE DANIEL ROZO MERCADO.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No1408 del 08 de septiembre del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"LOTE 1" CON UN ÁREA DE 1.434 M2 "EL BEBEDERO" *"POR EL NORTE: en extensión de cuarenta y dos punto cero nueve metros (42.09 Mts.), linda con predios de CARMEN ROZO; POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y ocho punto cincuenta y un metros (38,51 Mts.), linda con el Lote 2 "El Olivo", de propiedad de ANGELICA MARIA ROZO MERCADO; POR EL SUR: En extensión de cuarenta y uno punto sesenta y siete metros (41.67 Mts.), linda con predios de HERMILIA ROZO, y POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y siete punto dieciséis metros (37.16 Mts.), linda con predios de CARLOS SALINAS y encierra."*

"LOTE 2" CON UN ÁREA DE 1.434 M2 "EL OLIVO" *"POR EL NORTE: en extensión de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 Mts.), linda con predios de CARMEN ROZO; POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y nueve punto noventa metros (39,90 Mts.), linda con el Lote 3 "La Isabela", de propiedad de ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO; POR EL SUR: En extensión de cuarenta punto cincuenta y dos metros (40.52 Mts.), linda con predios de HERMILIA ROZO, y POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y ocho punto cincuenta y un metros (38.51 Mts.), linda con el Lote 1 "El bebedero" de propiedad de JOSE DANIEL ROZO MERCADO y encierra."*

"LOTE 3" CON UN ÁREA DE 1.434 M2 "LA ISABELA" *"POR EL NORTE: en extensión de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros (39.34 Mts.), linda con predios de CARMEN ROZO; POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y nueve punto noventa y cinco metros (39,95 Mts.), linda con el Lote 4 "La Villa Real", de propiedad de WILLIAM FERNANDO ROZO MERCADO; POR EL SUR: En extensión de treinta y ocho punto dieciocho metros (38.18 Mts.), linda con predios de HERMILIA ROZO, y POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y nueve punto noventa (39.90 Mts.), linda con el Lote 2 "El Olivo" de propiedad de ANGELICA MARIA ROZO MERCADO y encierra."*

"LOTE 4" CON UN ÁREA DE 1.434,10 M2 "LA VILLA REAL" *"POR EL NORTE: en extensión de cuarenta y uno punto cero un metros (41.01 Mts.), linda con predios de CARMEN ROZO; POR EL ORIENTE: En extensión de cuarenta y dos punto ochenta metros (42,80 Mts.), linda con la VÍA A CHIQUINQUIRÁ; POR EL SUR: En extensión*

de treinta y cuatro punto cero cuatro metros (34.04 Mts.), linda con predios de HERMILIA ROZO, y POR EL ORIENTE: En extensión de cuarenta punto noventa y cinco (40.95 Mts.), linda con el Lote 3 "La Isabela" de propiedad de ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO 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 segregación de 4 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 01 de octubre 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 junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física de los predios y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 4 unidades, las cuales están

identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

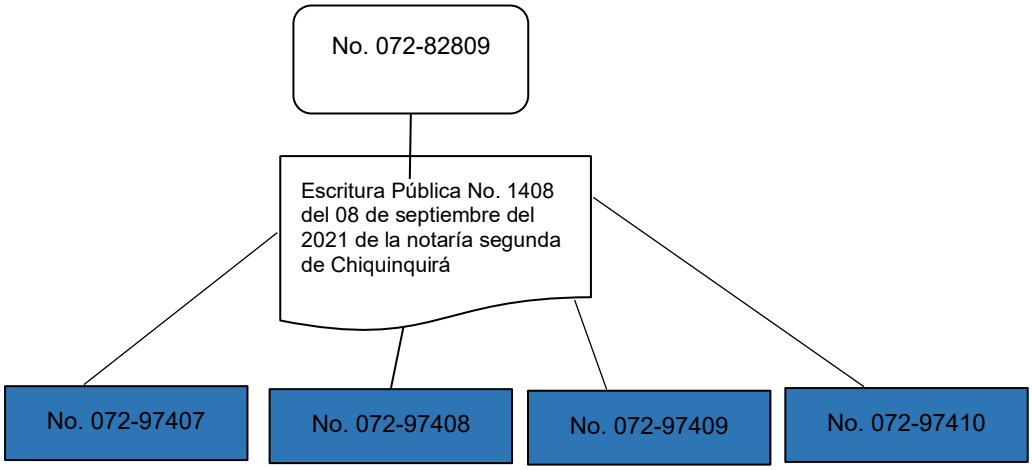
UNIDAD 1: 072-97407

UNIDAD 2: 072-97408

UNIDAD 3: 072-97409

UNIDAD 4: 072-97410

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul será objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072-97407	15176000000000020766000000000 1517600000020766000	Escritura Pública No. 1408 del 08 de septiembre del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá
072-97408	15176000000000020767000000000 1517600000020767000	
072-97409	15176000000000020768000000000 1517600000020768000	
072-97410	15176000000000020769000000000 1517600000020769000	

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
072-82809	5.736	5.736	5.736
072-97407	1.434	1.434	1.434
072-97408	1.434	1.434	1.434
072-97409	1.434	1.434	1.434
072-97410	1.434	1.434	1.434

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento no se evidencian construcciones. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97407 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 1.434 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97408 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 1.434 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97409 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 1.434 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97410 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 1.434 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 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 que referencia la segregación en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 29 de octubre del 2021.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 1.537 x m^2 para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 03. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 y desde el año 2021 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 (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Terreno 2 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Terreno 3 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Terreno 4 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Valor Total			**$ 8.816.232**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97407			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Valor Total			**$ 2.204.058**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 2.204.058	$ 2.204.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 2.139.862	$ 2.140.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 2.077.536	$ 2.078.000	DECRETO 2653/2022

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2022	3,00%	$ 2.017.025	$ 2.017.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 1.958.277	$ 1.958.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97408			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Valor Total			**$ 2.204.058**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 2.204.058	$ 2.204.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 2.139.862	$ 2.140.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 2.077.536	$ 2.078.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 2.017.025	$ 2.017.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 1.958.277	$ 1.958.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97409			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**

Terreno 3 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Valor Total			**$ 2.204.058**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 2.204.058	$ 2.204.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 2.139.862	$ 2.140.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 2.077.536	$ 2.078.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 2.017.025	$ 2.017.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 1.958.277	$ 1.958.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97410			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 4 Zona (01)	1.434	$ 1.537	$ 2.204.058
Valor Total			**$ 2.204.058**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 2.204.058	$ 2.204.000	DECRETO 1609/2024

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2024	2,55%	$ 2.139.862	$ 2.140.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 2.077.536	$ 2.078.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 2.017.025	$ 2.017.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 1.958.277	$ 1.958.000	DECRETO 1820/2020

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor JOSE DANIEL ROZO MERCADO identificado con cédula de ciudadanía 1.053.326.042, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20248260000576 de fecha del 26/08/2024, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 – 82809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública No. 1408 del 08 de septiembre del 2021 de la notaría segunda 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 01 de octubre del 2025, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000020627000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020627000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-82809
NOMENCLATURA	Lo 2 EL OCASO VDA SUCRE OCCIDENTAL

DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	WILLIAM FERNANDO ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7316016
PROPIETARIO 2	ANGELICA MARIA ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	33700594
PROPIETARIO 3	ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	33702918
ÁREA DE TERRENO m²	5.736
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 2.995.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.085.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.178.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.259.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.357.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020766000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020766000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97407
NOMENCLATURA	LT 1 EL BEBEDERO
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	JOSE DANIEL ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1053326042
ÁREA DE TERRENO m²	1.434
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 1.958.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.017.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.078.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.140.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 2.204.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000020767000000000

NPN ANTIGUO	15176000000020767000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97408
NOMENCLATURA	LT 2 EL OLIVO
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	ANGELICA MARIA ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	33700594
ÁREA DE TERRENO m²	1.434
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 1.958.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.017.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.078.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.140.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 2.204.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000020768000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020768000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97409

NOMENCLATURA	LT 3 LA ISABELA
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	ISABEL CRISTINA ROZO MERCADO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	33702918
ÁREA DE TERRENO m²	1.434
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 1.958.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.017.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.078.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.140.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 2.204.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000020769000000000
NPN ANTIGUO	15176000000020769000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97410
NOMENCLATURA	LT 4 LA VILLA REAL
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	WILLIAM FERNANDO ROZO MERCADO

TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7316016
ÁREA DE TERRENO m²	1.434
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 1.958.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.017.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.078.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.140.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 2.204.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29/10/2021.

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	