Tocancipá, 17 de diciembre de 2025

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en los artículos 2.2.1.1.1.6.1.y 2.2.1.2.1.4.4[1]., el Municipio de Tocancipá procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

OBJETO: " ADQUISICIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "EL PÚLÍTO", UBICADO EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA ".

ASPECTOS GENERALES

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

Sector primario o sector agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o sector industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.
Se divide en dos subsectores:
- Industrial extractivo: Extracción minera y de petróleo.
- Industrial de transformación: Envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

Sector Terciario o sector de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuyen a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

El objeto contractual se encuentra enmarcado dentro del sector inmobiliario que abarca diferentes actividades económicas que tienen que ver con bienes inmuebles, también conocidos como bienes raíces (se mantienen inmóviles en el lugar que se les asignó y no se pueden transportar. Esto incluye las tierras, los edificios, las construcciones o las minas), sector relacionado entonces con la administración de bienes inmuebles públicos y privados, incluido en el sector terciario de la economía.

Perspectiva Técnica:

Que la Ley 99 de 1993 en su artículo 111 reglamentado por el Decreto 0953 de 2013 determina que los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de los ingresos corrientes, para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales en dichas áreas.

Que el Decreto Nacional 0953 de 2013 a su vez compilado dentro del Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015, señala el procedimiento tanto para la selección como para la adquisición de predios ubicados en áreas de importancia estratégica.

Que la Resolución No. 0138 del 31 de enero de 2014 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible determinó en el artículo 1º. lo siguiente*: "Objeto. Realinderar la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá (…) Sector No. 7: Al nororiente del sector No. 96 se ubican dos (2) polígonos con un área aproximada de 292 hectáreas y 284 hectáreas en los municipios de Sopó, Tocancipá y Zipaquirá (…)"*

Que, a su vez, el artículo 19 del Acuerdo Municipal 09 de 2010 *"Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, adoptado mediante el Acuerdo No. 011 de 2005"*, determina: "***SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS***. *El Sistema de Áreas Protegidas, es el conjunto de espacios con valores para el patrimonio natural, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas y la conservación de la biodiversidad, el patrimonio histórico y arqueológico. Este sistema está compuesto en el Municipio por las Áreas de Protección del Sistema Hídrico, las Áreas de Protección del Sistema Orográfico y las Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios Públicos, todas estas del orden municipal. Con miras a la conformación de una malla ambiental a través de la cual se contribuya al mantenimiento y/o reconstrucción de la continuidad ecológica, el Municipio propenderá por la generación de corredores de comunicación entre las diferentes áreas que hacen parte del sistema de áreas protegidas.* ***Parágrafo.*** *Las áreas protegidas deben destinarse a la preservación y/o recuperación de su vegetación natural, en cumplimiento de los objetivos propuestos. No obstante, las autoridades municipales y/o las autoridades ambientales competentes, podrán declararlas y manejarlas como áreas de reserva forestal del orden municipal, regional o nacional u otras figuras que prevea la legislación vigente".*

Que igualmente el artículo 236 ibídem determina: *"El municipio podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio. La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación. (...)"*

Conforme se dispone en el Acuerdo Municipal 09 de 2010 los predios a adquirir deben cumplir con las regulaciones de uso de suelo según el fin para el cual son adquiridos y el proceso de compra se efectuará conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1082 de 2015 y demás normas vigentes al momento de publicación de este acuerdo.

El numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política, le atribuye a los Concejos Municipales, la de *"Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer protempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo".*

Así mismo, el artículo 32 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 señala:

*"**ARTÍCULO 32.- Atribuciones.** Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la Ley, son atribuciones de los concejos las siguientes:*
(…)

3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

(…)

"Parágrafo 4°. De conformidad con el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.

2. Contratos que comprometan vigencias futuras.

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.

4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.

5. Concesiones.

6. Las demás que determine la Ley." (Subrayado fuera de texto).

Que el Plan de Desarrollo Municipal - ***"TOCANCIPÁ SEGURA, EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 "Recuperemos el Progreso" y se dictan otras disposiciones***, contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado **"CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICAS DE TOCANCIPÁ"**, que hace parte del Eje Estratégico: 3. TOCANCIPÁ PROGRESA CON TERRITORIO INNOVADOR ORDENADO, AMBIENTE PROTEGIDO E INFRAESTRUCTURA PARA LA VIDA, Subprograma 9.1 CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD PARA EL PROGRESO: TOCANCIPÁ SOSTENIBLE, contemplando como una de las metas para el cuatrienio: (…) "105. Incrementar de doscientos setenta y ocho (278) a trecientos seis (306) el número de hectáreas en proceso de adquisición, restauración con mantenimiento y/o seguimiento durante el cuatrienio y actividades como el de adquirir predios de interés hídrico.

Que en visita técnica de campo realizada por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R., se adelantó la evaluación del predio que cumple con los criterios establecidos en el artículo 2.2.9.8.1.5 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y se emitió Informe Técnico **DGOAT No.0107** de 3 de mayo de 2018 se realizó el proceso de identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, identificando que el predio "El Púlpito" en la Vereda La Esmeralda, se encuentra ubicado en un área de priorización Muy Alta para el Municipio de Tocancipá, como lo indica el Concepto Ambiental allí contenido. A su vez indica, que el predio El Púlpito ayuda en la regulación hídrica de la cuenca de tercer orden denominada Río Bogotá (Sector Sisga – Tibito), que a su vez beneficia al acueducto denominado "Predios de interés hídrico del municipio, el cual se describe a continuación:

Cedula Catastral	*Folio de Matrícula Inmobiliaria*	*Destinación*
25817000000000000 70207000000000	*176 - 18592*	*Conservación y protección de Fuentes Hídricas*

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que el predio antes descrito fue considerado dentro de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico como áreas de priorización Muy Alta por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R., se hace necesario otorgar facultades para dar inicio al proceso de gestión predial.

La zona de vida presente en el predio está enmarcada en la zona Bosque húmedo montano, su estado de conservación es bajo ya que el 20% se encuentra en cobertura de tipo arbustal, que contribuye a la prestación de servicios ecosistémicos, por lo que se deben implementar medidas para mejorar y aumentar la conservación y estado actual del ecosistema con el fin de mejorarlo, ampliando la cobertura favoreciendo la diversidad biológica.

Debido a que el predio presenta características ambientales estratégicas para la conservación del recurso hídrico ya que cuenta con vegetación propia de la zona y cuenta con procesos de regeneración, se hace imperioso la implementación de acciones orientadas a la destinación de uso de este predio a la conservación de flora, fauna y servicios ambientales.

Por las condiciones ambientales del predio, es importante implementar acciones de protección y conservación que ayuden a mantener las características que ayudan al suministro del recurso hídrico.

A través de Acuerdo Municipal No 022 de 2025 (de fecha noviembre 19 de 2025), el cual en su **ARTÍCULO RIMERO** establece: *"Autorizar al Alcalde Municipal de Tocancipá hasta el 31 de diciembre de 2025 para adquirir, los predios denominados "El Púlpito" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-18592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y predio "La Isla" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000070192000000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-15053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, para ser destinados al cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal "TOCANCIPÁ SEGURA EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 Recuperemos el Progreso" que contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado "Conservación de la biodiversidad y fuentes hídricas de Tocancipá", que hace parte del Eje Estratégico 3, Subprograma 9.1.*

El **ARTÍCULO SEGUNDO** Las autorizaciones que aquí se conceden comprenden las de declarar las condiciones de urgencia que autoricen la ejecución y trámites tanto para declarar de utilidad pública o interés social de los predios determinados en el presente acuerdo municipal, como generar el anuncio del proyecto y adelantar los procedimientos de expropiación administrativa en los casos que amerite, para lo cual deberán ceñirse a los lineamientos establecidos en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998, el Decreto 1082 de 2015, y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan; evitando toda acción u omisión que pueda generar algún detrimento patrimonial para el Municipio.

Para efectuar la respectiva adquisición, se hace preciso señalar que se cuenta con la respectiva evaluación del predio que cumple con los criterios establecidos en el artículo 2.2.9.8.1.5 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y se emitió Informe Técnico No. 0107 del 03 mayo de 2018 para el predio EL PÚLPITO, a través del cual se determinó como predio con priorización Muy Alta

Que de conformidad a lo anterior el Municipio solicitó a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca un Informe Técnico de Levantamiento Topográfico del inmueble denominado "La Isla" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176 – 18592 y cedula catastral *25817000000000070207000000000*, el cual fue emitido en el mes de octubre de 2023.

CONCEPTO JURÍDICO:

"Para realizar el estudio del inmueble; Ubicado en el municipio de Tocancipá/Cundinamarca, de la vereda La Esmeralda, lote identificado con el nombre El Púlpito, se procedió a revisar

10

los siguientes títulos y/o documentos: I) certificado de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria: 176-18592, II) Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaría Única de Sesquilé/Cundinamarca. III) Consulta de procesos ejecutivos de la rama Judicial contra las personas naturales y jurídicas, donde se pudo concluir que NO existen condiciones resolutorias, ni limitaciones de dominio como: hipotecas, embargos o alguna situación jurídica vigente que pueda afectar el dominio y la libre disposición sobre el inmueble objeto de estudio.

El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 176-18592 presenta una titularidad, derivada de adjudicación de baldíos y posterior compraventa. No se observan conflictos sobre la propiedad. Sin embargo, en la anotación 4 del Certificado de Tradición se observas que: El inmueble se encuentra dentro de la Reserva Forestal protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá. Esta figura impone restricciones: (de uso de suelo, construcción, explotación y aprovechamiento económico). Reglamentada por Decreto 1076 de 2015 (Régimen Ambiental) resolución 138 de 2014 Acuerdo 30 de 1976 Resolución 076 de 1977 del Ministerio de Ambiente. Consecuencia Jurídica: Cualquier uso, ocupación, venta o desarrollo del predio debe observar estrictamente las normas ambientales. Esto puede limitar o impedir su urbanización, parcelación o explotación económica".

El inmueble objeto de compra, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-18592 y se encuentra registrados bajo el Numero Predial Nacional 25817000000000070207000000000 el cual cuenta con las siguientes especificaciones técnicas:

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO:

1.1. NOMBRE DEL PREDIO: EL PÚLPITO
1.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 176 - 18592
1.3. CEDULA CATASTRAL: 25817000000000070207000000000
1.4. MUNICIPIO: Tocancipá, Vereda La Esmeralda
1.5. ÁREA DEL TERRENO (Según levantamiento topográfico y FMI): 7.3 Ha.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

2.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN:

El predio objeto de compra se encuentra ubicado en la Vereda La Esmeralda en el Municipio de Tocancipá, Cundinamarca.



2.2. CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector donde se encuentra el predio está delimitado de la siguiente manera:

Al norte	Perímetro urbano de Tocancipá y Vereda Porvenir
Al oriente	Vereda El Roble Municipio de Gachancipá
Al sur	Municipio de Guatavita
Al occidente	Vereda Canavita,

NIVEL SOCIOECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuido en manos de agricultores con nivel de ingreso medio alto que hacen parte de la consolidación de las economías de escala.

ESTRATO SOCIOECONOMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial. Por consiguiente, el predio objeto de estudio no tiene asignado estrato.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: En general el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo, no presenta problemas de orden público que dificulten el desplazamiento y desarrollo del sector.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Las vías principales del sector son la ruta Nacional 55 a la altura de Bogotá – Tunja y la vía de carácter intermunicipal Tocancipá – Sopó, sus superficies de rodamiento son pavimentada con estado de conservación bueno. Las vías locales se distribuyen entre veredales y carreteables.

CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO: Los centros de consumo y acopio de productos agrícolas se encuentran en el perímetro urbano del municipio.

SERVICIOS COMUNALES: Los principales servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros, se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Tocancipá.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR: Se considera que las perspectivas de valorización a mediano plazo son estables.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR: El sector presenta topografía fuertemente inclinada, con pendiente entre el 12 y 25%.

RECURSOS HÍDRICOS: El sector cuenta con afluentes hídricos como la Quebrada El Roble.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

FRENTE A VÍAS: El predio objeto de avalúo no presenta frente sobre vía.

USO ACTUAL: Protección.

RECURSOS HÍDRICOS: El sector cuenta con afluentes hídricos como la quebrada el Roble.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto.

2.4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DESCRIPCION: Se trata de un predio de forma irregular y topografía plana a ligeramente plana, cuyas áreas registradas son las siguientes:

Área de terreno de conformidad con el Folio de matrícula inmobiliaria 176-18952	7 ha. 3000 m^2
Área de terreno de conformidad con el levantamiento topográfico	7 ha. 3000 m^2

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El área en estudio presenta una topografía fuertemente inclinada (12-25%).

TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno

USO ACTUAL: Protección.

CONDICIONES DEL TERRENO FRENTE AL SECTOR: Ninguna evidenciada.

UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se localiza en el suelo rural del municipio de Tocancipá, Vereda La Esmeralda.

2.5. TRADICIÓN y LINDEROS:

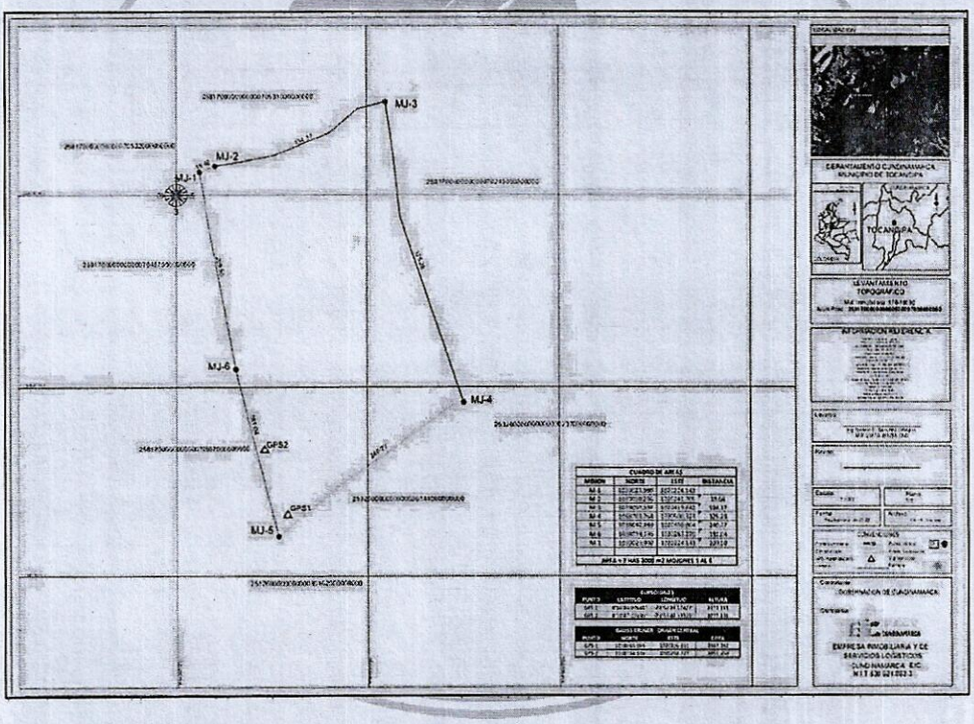
TRADICIÓN:
Predio denominado EL PÚLPITO, identificado con MATRICULA INMOBILIARIA: 176-18592 y CEDULA CATASTRAL: 2581700000000000 70207000000000, se evidencia que sobre el predio objeto de estudio, se efectuó una adjudicación de baldíos por parte del Instituto

Colombiano de la Reforma Agraria mediante resolución 0387 del 13 de junio de 1975 al señor CANASTO AGUDO LUIS OCTAVIO.

Que el propietario, el señor MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO adquirió el derecho de dominio, a título de compraventa efectuada con el señor SOLER CANASTO AGUDO LUIS OCTAVIO mediante Escritura Pública N° 143 del 28 de julio de 1989 de la Notaría única de Sesquilé (Cundinamarca). Conforme información que reposa debidamente inscrita en el folio de matrícula objeto de estudio, en la anotación número dos (002).

Los linderos se encuentran contenidos, en la Escritura Pública No. 0143 del 28 de julio de 1989 de la Notaría única de Sesquilé (Cundinamarca) así:

Punto de partida, se tomó como punto de partida el delta # 9, situado en la parte sur del predio en la concurrencia de las colindancias del municipio de Guatavita (Roque Flautero) Bernardo Cetina y el interesado, colinda así: **OESTE**, con Bernardo Cetina del delta 9 al 1, en 378 metros; **NORTE**, con Lorenzo Flautero del delta 1 al 3, en 217 metros; **ESTE**, con Pedro Salgado del delta 3 al 5, en 317 metros; **SUR**, con el municipio de Guatavita del delta 5 al 9, punto de partida en 234 metros y encierra (datos tomados de la resolución 387 de 13 de junio de 1.975 del INCORA).



LIMITACIONES DE DOMINIO: Él cuenta con una limitación al derecho de Dominio, en virtud del interés general, consistente la declaración RESERVA FORESTALES. Limitación que fuera interpuesta por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, mediante oficio 82012903 del 06 de junio de 2019.

Oficio 82012903 del 06 de junio del 2019, Expedido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – Min ambiente. Resolución 0138 de 2014, Re-alinderamiento de la reserva forestal protectora-productora de la cuenca alta del río Bogotá, dentro de la cual el predio se encuentra vinculado.

Que el 15 de diciembre de 2025 se expidió el Decreto Municipal No. 137 de 2025 *"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICA DEL*

ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ

MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ — CUNDINAMARCA" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", en el cual se describe el proyecto *"comprar los predios denominados "El Púlpito" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá e identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007020700000000, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 176-18592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y "La Isla" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá e identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007019200000000, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 176-15053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá".*

Que el mismo 15 de diciembre de 2025 se expidió el Decreto Municipal No. 138 de 2025 "*POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL Y LAS CONDICIONES DE URGENCIA PARA LA ADQUISICION DE PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ - CUNDINAMARCA- Y DETERMINADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL No.022 DE 2025 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*", en el cual resuelve *"Declarar los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales conforme lo señala la Ley 288 de 1997, en el artículo 58, literal "(…) h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico" y "j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos (…)", los cuales recaen sobre el siguiente bien inmueble que será objeto de adquisición por parte del Municipio de Tocancipá:*

Que el 16 de diciembre de 2025 se realizó la Oferta de Compra bajo oficio AMT 625 *"POR EL CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA OFERTA DE COMPRA SOBRE EL BIEN INMUEBLE DENOMINADO LA ISLA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL No. 25817010000000000007001920000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 176 – 15053, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA"*, al señor **MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO**, identificado con C.C. No. 17.012.534 por la suma de **CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($416.246.000)**, valor del avalúo comercial del inmueble.

Que el señor **JORGE ARTURO MÁRQUEZ ACOSTA** identificado con C.C. No. 17.012.534, en calidad de propietario inscrito del inmueble denominado EL PÚLPITO, identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007020700000000 y folio de matrícula inmobiliaria 176-18592, se notifica personalmente y acepta la Oferta de Compra bajo oficio AMT 625 de 2025 y manifiesta estar de acuerdo con los términos y condiciones para realizar la transferencia de la propiedad del inmueble.

Que los Decretos Municipales No. 137 de 2025 y No. 138 de 2025, así como la Oferta de Compra bajo oficio AMT 625 de 2025 se encuentran en los respectivos trámites de registro en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176 – 721134 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

La adquisición del predio se encuentra inscrita en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, con Certificado de Viabilidad No. 2025000929 del 29 de agosto del 2025, e incluido en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025 y se cuenta con autorización al Alcalde Municipal para adquirir a título de compraventa el predio que se identifica con folio de matrícula No 176-18592 registrado en el número predial nacional 25817000000000007020700000000, vigente hasta el 31 de diciembre de 2025 y contenida en el Acuerdo Municipal No 022 de 2025 (noviembre 19 de 2025) *"POR EL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ PARA EFECTUAR LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL, LA EXISTENCIA DE CONDICIONES DE URGENCIA Y LA CELEBRACIÓN DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HÍDRICO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".*

Perspectiva Legal:

En atención a lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, en donde se establece la obligación a cargo de las entidades estatales de realizar los estudios y documentos previos a la apertura de los procesos de selección, el Municipio de Tocancipá realizó el presente documento, que servirá de soporte para elaborar el contrato correspondiente. A continuación, se expone de forma sucinta la necesidad que la Entidad pretende satisfacer:

Que artículo 58 de la Constitución Política de Colombia dispone: "*Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio. Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar al pago de indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara. Las razones de equidad, así como los motivos de utilidad pública o de interés social, invocados por el legislador, no serán controvertibles judicialmente.*"

Que así mismo el artículo 79 de la Constitución Política establece el deber del Estado de proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica.

Que el artículo 80 de la Constitución Política de Colombia señala que el Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución; además deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental.

Que, de igual forma, el artículo 95 numeral 8 de la Constitución Política establece que es deber de toda persona proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano.

Que el artículo 287 superior contempla el principio de autonomía territorial indicando que: "*Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la Ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos 1. Gobernarse por autoridades propias. 2. Ejercer las competencias que les correspondan. 3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones. 4. Participar en las rentas nacionales*".

Que en efecto el artículo 313 de la Constitución Política estipula que corresponde al Concejo Municipal *"3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que le corresponde al Concejo. (…) 9. Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio. 10. Las demás que la Constitución y la ley le asignen.".*

Que así mismo el artículo 315 ibidem consagra: *"Son atribuciones del alcalde: "1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los*

acuerdos del concejo. (…). 5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio (…)".

Que la Ley 136 de 1994 determina entre otros lo siguiente:

CAPITULO I
PRINCIPIOS GENERALES SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS

*"(...) **ARTÍCULO 3o. FUNCIONES DE LOS MUNICIPIOS**. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Corresponde al municipio:*
1. Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley.
2. Elaborar los planes de desarrollo municipal, en concordancia con el plan de desarrollo departamental, los planes de vida de los territorios y resguardos indígenas, incorporando las visiones de las minorías étnicas, de las organizaciones comunales y de los grupos de población vulnerables presentes en su territorio, teniendo en cuenta los criterios e instrumentos definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales y Usos Agropecuarios –UPRA–, para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural, los programas de desarrollo rural con enfoque territorial, y en armonía con el Plan Nacional de Desarrollo, según la ley orgánica de la materia. (…)
3. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.
(…)

10. Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del ambiente, de conformidad con la Constitución y la ley.
(…)
19. Garantizar la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico a los habitantes de la jurisdicción de acuerdo con la normatividad vigente en materia de servicios públicos domiciliarios.
(…) 22. Las demás que señalen la Constitución y la ley.

El artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa debe estar al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que, de acuerdo con lo previsto en la Constitución Política en el artículo 311, al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 5º consagra: *"El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales."*

Que el artículo 58 de la referida Ley 388 de 1997 modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989 dispone: *"Motivos de utilidad pública. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública*

o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos entre otros a los siguientes fines:
"(…)
h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
(…)
j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; (…)"

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 59 ibidem define: *"Entidades competentes. Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades".*

Que así mismo el artículo 63 de la precitada Ley 388 de 1997 plantea*: "Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e. inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), 1) y m) del artículo 58 de la presente Ley (…)"*

Que a su vez el artículo 64 de esta Ley expone que las condiciones de urgencia autorizan la expropiación por vía administrativa la cual será declarada por la instancia o autoridad competente, conforme a lo reglamentado por el Concejo Municipal.

Que así mismo el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 determina los criterios para la declaratoria de urgencia, así: *"De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a: 1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional. 2. Espacio expropiatorio. 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra. 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso".*

Que el Decreto 1420 de 1988 establece en el artículo 3º.*: "La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración".*

Que el artículo 20 ibídem consagra: *"El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación".*

Que en concordancia con lo anterior el artículo 21 define los siguientes parámetros para la determinación del valor comercial:

La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
La destinación económica del inmueble. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se del inmueble para establecer su valor comercial.
Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. La estratificación socioeconómica del bien.

Bajo este sustento jurídico y normativo, es prioritario y viable que el Municipio de Tocancipá, por intermedio de su alcalde, celebre por negociación directa y voluntaria, a través de contrato de compraventa, la adquisición del predio mencionado, el cual ya ha sido objeto de los estudios y autorizaciones ordenadas por ley, así como la voluntad de enajenación de su propietaria, para lo cual se realizará una contratación directa tal como lo reglamenta la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, entre otras disposiciones, con lo cual podrá el Municipio atender la ejecución del programa y proyecto de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos en pro de satisfacer las necesidades de la comunidad en este tema donde se advierte un déficit cuantitativo e índice mínimo de espacio público.

Por tratarse de un contrato de compra de un bien inmueble, ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá, el cual será destinado a la conservación y protección de fuentes hídricas, el cual cuenta con el respectivo avalúo y existe autorización para su adquisición, emitida por el Concejo Municipal a través Acuerdo Municipal No 022 de 2025 (de fecha noviembre 19 de 2025), el cual en su **ARTÍCULO RIMERO** establece: *"Autorizar al Alcalde Municipal de Tocancipá hasta el 31 de diciembre de 2025 para adquirir, los predios denominados "El Púlpito" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-18592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y predio "La Isla" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007019200000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-15053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, para ser destinados al cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal "TOCANCIPÁ SEGURA EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 Recuperemos el Progreso" que contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado "Conservación de la biodiversidad y fuentes hídricas de Tocancipá", que hace parte del Eje Estratégico 3, Subprograma 9.1.*, el contrato a celebrar se hace bajo la modalidad de contratación directa, prevista por la Ley 1150 de 2007, literal i) numeral 4; y articulo 2.2.1.2.4.10 del Decreto 1082 de 2015, se contrata con el propietario inscrito del

citado predio, que es persona natural, el cual debe cumplir con los siguientes requisitos habilitantes:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del vendedor.
- Certificado de tradición del predio objeto de venta, con no más de 30 días de expedido.
- Título de adquisición del inmueble objeto de venta.
- Publicación Proactiva Declaración de Bienes y Rentas y Registro de Conflicto de Intereses (con soporte de consulta en estado finalizado).
- Fotocopia de libreta militar y/o consulta de definición situación militar de la persona natural del vendedor.
- Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional de la persona natural del vendedor.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación del vendedor.
- Certificado de Responsabilidad Fiscal expedido por la Contraloría General de la República del vendedor.
- Consulta de Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional de la persona natural del vendedor.
- Certificado de no encontrarse inscrito en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM de la persona natural del vendedor.
- Acreditar la Afiliación y/o Pago al Sistema Integral de Seguridad Social (Salud y Pensiones).
- Registro Único Tributario RUT.

De igual forma, se requiere el avalúo comercial del Inmueble objeto de compra, así como el informe técnico conforme a los criterios enmarcados del artículo 2.2.9.8.1.5 sección 1, Capítulo 8 del Título 9, Parte 2, Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 1076/2015, en cumplimiento al apoyo técnico fijado como autoridad ambiental según la norma citada.

Conforme a lo anterior, en cumplimiento del numeral 1, la entidad cuenta con el estudio de títulos donde se evidencia la identificación del predio a adquirir, la no existencia de gravámenes que limiten la transferencia del dominio y/o uso, tipo, plano de ubicación, delimitación, uso del suelo, área, así como el avalúo comercial No. 42 de 2025 de fecha mayo de 2025, realizado por la Agencia Logística de Cundinamarca en ejecución del Contrato Interadministrativo CTOINT 04 MT 2025, con vigencia de un (1) año desde su expedición.

Perspectiva Financiera:

Para efectos de establecer el presupuesto del contrato se analizaron entre otras, las siguientes variables:

El Plan de Desarrollo Municipal ***- "TOCANCIPÁ SEGURA, EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 "Recuperemos el Progreso" y se dictan otras disposiciones***, contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado **"CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICAS DE TOCANCIPÁ"**, que hace parte del Eje Estratégico: 3. TOCANCIPÁ PROGRESA CON TERRITORIO INNOVADOR ORDENADO, AMBIENTE PROTEGIDO E INFRAESTRUCTURA PARA LA VIDA, Subprograma 9.1 CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD PARA EL PROGRESO: TOCANCIPÁ SOSTENIBLE, contemplando como una de las metas para el cuatrienio: (...) "105. Incrementar de doscientos setenta y ocho (278) a trecientos seis (306) el número de hectáreas en proceso de adquisición, restauración con mantenimiento y/o seguimiento

Que, a su vez, el artículo 19 del Acuerdo Municipal 09 de 2010 *"Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, adoptado mediante el Acuerdo No. 011 de 2005"*, determina: "***SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS***. *El Sistema de Áreas Protegidas, es el conjunto de espacios con valores para el patrimonio natural, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas y la conservación de la biodiversidad, el patrimonio histórico y arqueológico. Este sistema está compuesto en el Municipio por las Áreas de Protección del Sistema Hídrico, las Áreas de Protección del Sistema Orográfico y las Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios Públicos, todas estas del orden municipal. Con miras a la conformación de una malla ambiental a través de la cual se contribuya al mantenimiento y/o reconstrucción de la continuidad ecológica, el Municipio propenderá por la generación de corredores de comunicación entre las diferentes áreas que hacen parte del sistema de áreas protegidas.* ***Parágrafo.*** *Las áreas protegidas deben destinarse a la preservación y/o recuperación de su vegetación natural, en cumplimiento de los objetivos propuestos. No obstante, las autoridades municipales y/o las autoridades ambientales competentes, podrán declararlas y manejarlas como áreas de reserva forestal del orden municipal, regional o nacional u otras figuras que prevea la legislación vigente".*

Que igualmente el artículo 236 ibídem determina: *"El municipio podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio. La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación. (...)"*

El análisis de oferta contenido en este mismo documento y el valor establecido en el avalúo comercial No. 303 de 2023 elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, con fecha 3 de octubre de 2023 con vigencia de un (1) año desde su expedición.

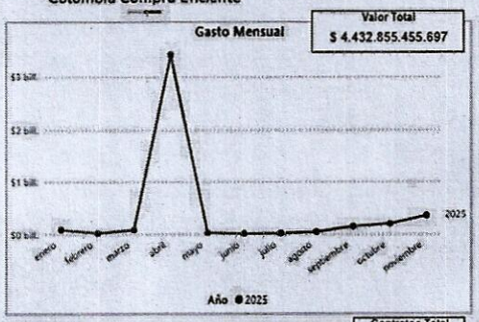
ANALISIS DE DEMANDA

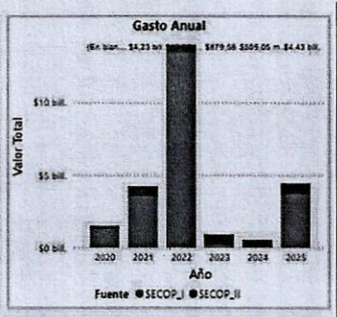
Se procedió a consultar en la Página de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente el sector filtrado por el código 95 terrenos, estructuras, vías para el año 2025 y se evidencia una recuperación en el crecimiento del sector económico comparado con las vigencias 2023 y 2024; así como que la modalidad general utilizada en el sector es la contratación directa, como se puede evidenciar en los siguientes datos:

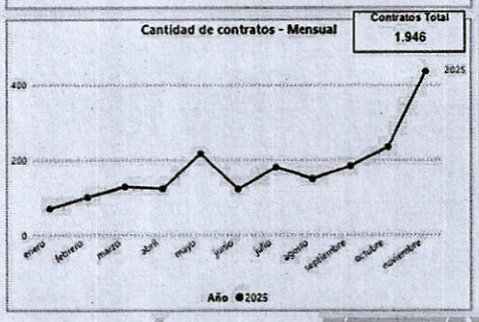
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

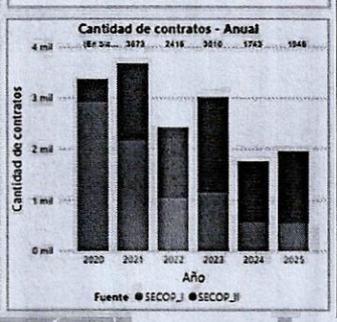
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

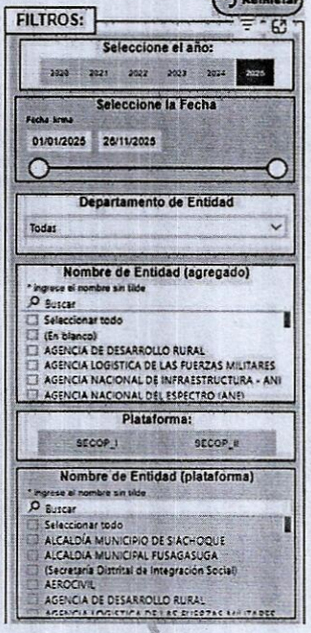
Atrás | Reiniciar

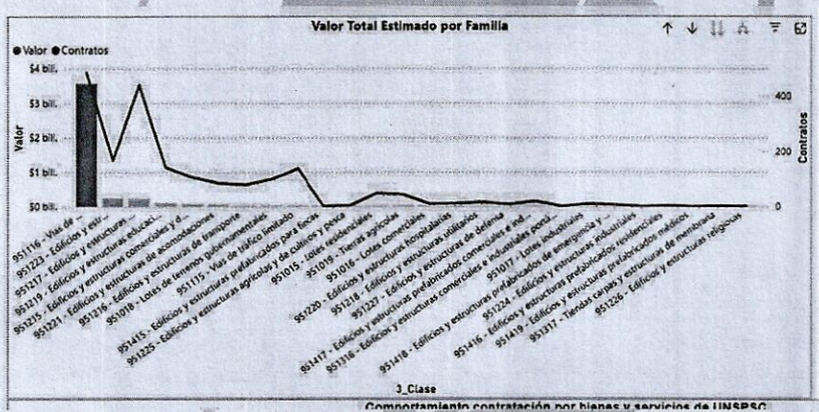


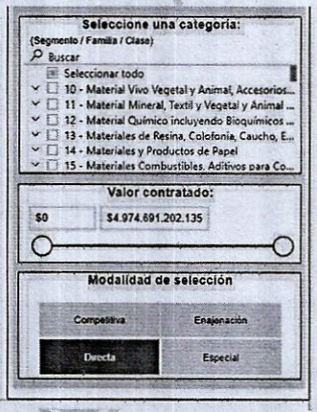


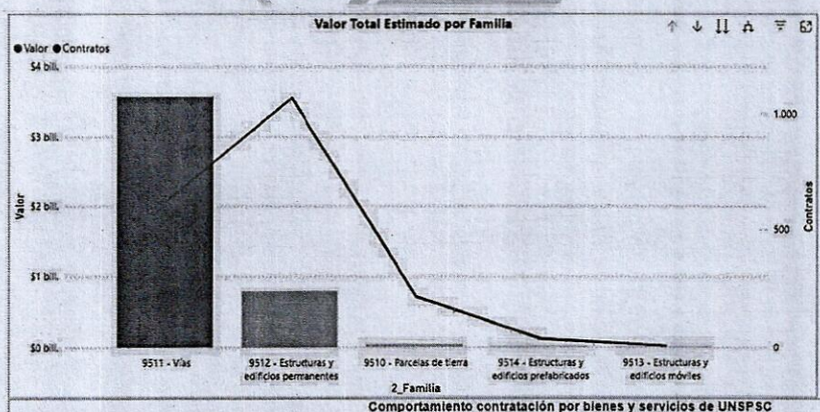


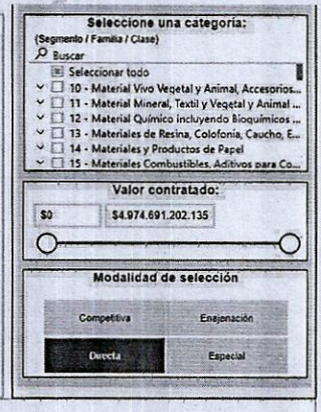








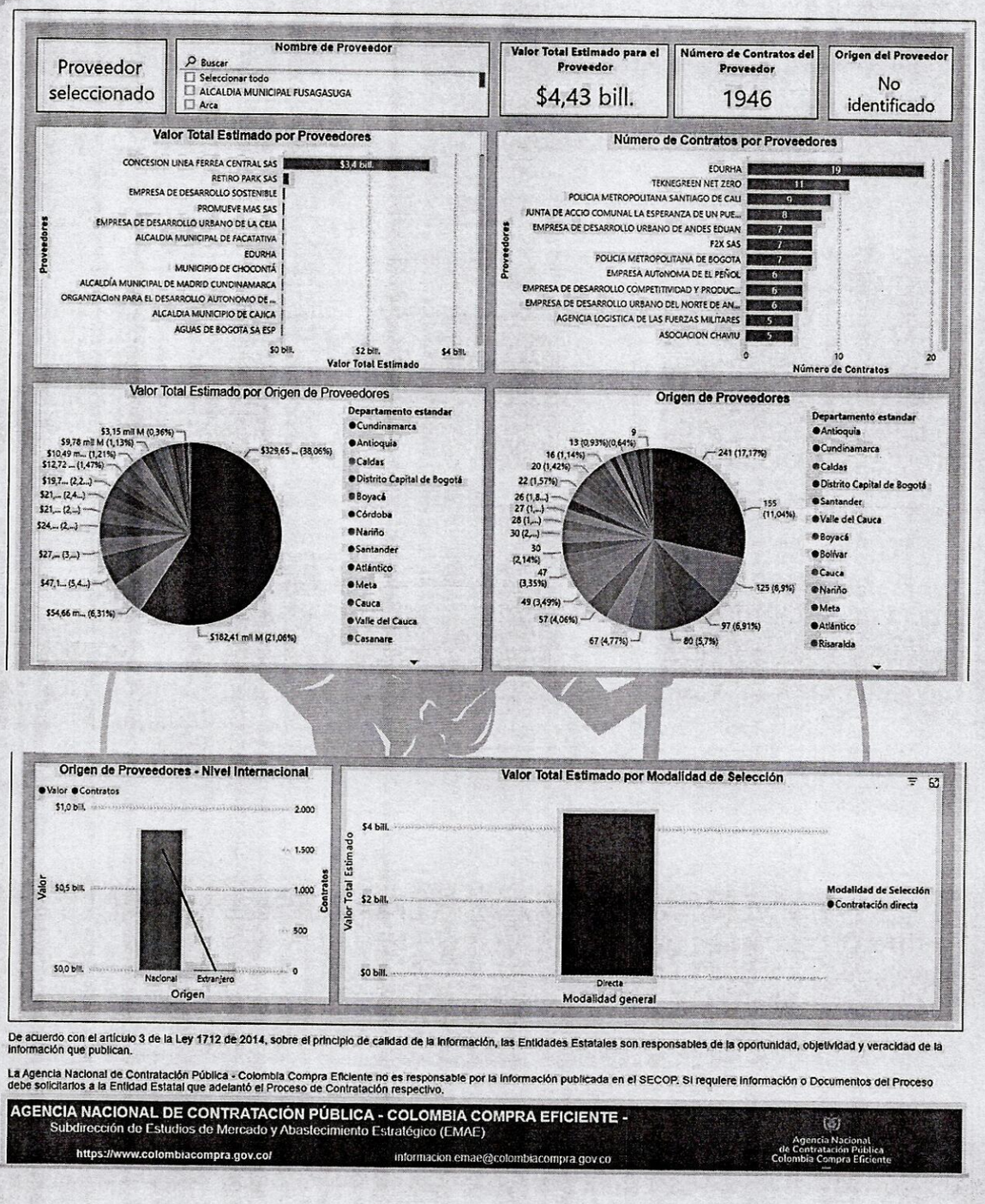




Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Año 2025 Contratos	2025 Valor	2025 Participación	Total Contratos	Total Valor	Total Participación
9511 - Vías	622	$3.574.743.898.645	80,64%	622	$3.574.743.898.645	80,64%
9512 - Estructuras y edificios permanentes	1067	$790.130.127.242	17,82%	1067	$790.130.127.242	17,82%
9510 - Parcelas de tierra	214	$49.781.850.578	1,12%	214	$49.781.850.578	1,12%
9514 - Estructuras y edificios prefabricados	37	$16.276.353.876	0,37%	37	$16.276.353.876	0,37%
9513 - Estructuras y edificios móviles	6	$1.923.225.356	0,04%	6	$1.923.225.356	0,04%
Total	1946	$4.432.855.455.697	100,00%	1946	$4.432.855.455.697	100,00%

ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

Tomado de : Microsoft Power BI
Herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta – ANCP Colombia Compra Eficiente

ANALISIS DE OFERTA:

En el Decreto 1082 de 2015 se indica dentro del Artículo 2.2.1.2.1.4.10. *Adquisición de bienes inmuebles.* Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*
3. *La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

Respecto al numeral segundo se hace el siguiente análisis:

Conforme a lo anterior, en cumplimiento del numeral 1, la entidad cuenta con el estudio de títulos donde se evidencia la identificación del predio a adquirir, la no existencia de gravámenes que limiten la transferencia del dominio y/o uso, tipo, plano de ubicación, delimitación, uso del suelo, área, así como el avalúo comercial No. 42 de 2025 de fecha mayo de 2025, realizado por la Agencia Logística de Cundinamarca en ejecución del Contrato Interadministrativo CTOINT 04 MT 2025, con vigencia de un (1) año desde su expedición.

Que el Plan de Desarrollo Municipal - ***"TOCANCIPÁ SEGURA, EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 "Recuperemos el Progreso" y se dictan otras disposiciones***, contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado **"CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICAS DE TOCANCIPÁ"**, que hace parte del Eje Estratégico: 3. TOCANCIPÁ PROGRESA CON TERRITORIO INNOVADOR ORDENADO, AMBIENTE PROTEGIDO E INFRAESTRUCTURA PARA LA VIDA, Subprograma 9.1 CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD PARA EL PROGRESO: TOCANCIPÁ SOSTENIBLE, contemplando como una de las metas para el cuatrienio: (…) "105. Incrementar de doscientos setenta y ocho (278) a trecientos seis (306) el número de hectáreas en proceso de adquisición, restauración con mantenimiento y/o seguimiento durante el cuatrienio y actividades como el de adquirir predios de interés hídrico.

Que en visita técnica de campo realizada por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R., se adelantó la evaluación del predio que cumple con los criterios establecidos en el artículo 2.2.9.8.1.5 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y se emitió Informe Técnico **DGOAT No.0107** de 3 de mayo de 2018 se realizó el proceso de identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, identificando que el predio "El Púlpito" en la Vereda La Esmeralda, se encuentra ubicado en un área de priorización Muy Alta para el Municipio de Tocancipá, como lo indica el Concepto Ambiental allí contenido. A su vez indica, que el predio El Púlpito ayuda en la regulación hídrica de la cuenca de tercer orden denominada Río Bogotá (Sector Sisga – Tibito), que a su vez beneficia al acueducto denominado "Predios de interés hídrico del municipio, el cual se describe a continuación:

Cedula Catastral	*Folio de Matrícula Inmobiliaria*	*Destinación*
25817000000000000 70207000000000	*176 - 18592*	*Conservación y protección de Fuentes Hídricas*

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que el predio antes descrito fue considerado dentro de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico como áreas de priorización Muy Alta por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R., se hace necesario otorgar facultades para dar inicio al proceso de gestión predial.

La zona de vida presente en el predio está enmarcada en la zona Bosque húmedo montano, su estado de conservación es bajo ya que el 20% se encuentra en cobertura de tipo arbustal, que contribuye a la prestación de servicios ecosistémicos, por lo que se debe

implementar medidas para mejorar y aumentar la conservación y estado actual del ecosistema con el fin de mejorarlo, ampliando la cobertura favoreciendo la diversidad biológica.

Debido a que el predio presenta características ambientales estratégicas para la conservación del recurso hídrico ya que cuenta con vegetación propia de la zona y cuenta con procesos de regeneración, se hace imperioso la implementación de acciones orientadas a la destinación de uso de este predio a la conservación de flora, fauna y servicios ambientales.

Por las condiciones ambientales del predio, es importante implementar acciones de protección y conservación que ayuden a mantener las características que ayudan al suministro del recurso hídrico.

A través de Acuerdo Municipal No 022 de 2025 (de fecha noviembre 19 de 2025), el cual en su **ARTÍCULO RIMERO** establece: *"Autorizar al Alcalde Municipal de Tocancipá hasta el 31 de diciembre de 2025 para adquirir, los predios denominados "El Púlpito" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007020700000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-18592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y predio "La Isla" ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá identificado con la cédula catastral No. 25817000000000007019200000000, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-15053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, para ser destinados al cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal "TOCANCIPÁ SEGURA EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 Recuperemos el Progreso" que contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado "Conservación de la biodiversidad y fuentes hídricas de Tocancipá", que hace parte del Eje Estratégico 3, Subprograma 9.1.*

El **ARTÍCULO SEGUNDO** Las autorizaciones que aquí se conceden comprenden las de declarar las condiciones de urgencia que autoricen la ejecución y trámites tanto para declarar de utilidad pública o interés social de los predios determinados en el presente acuerdo municipal, como generar el anuncio del proyecto y adelantar los procedimientos de expropiación administrativa en los casos que amerite, para lo cual deberán ceñirse a los lineamientos establecidos en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998, el Decreto 1082 de 2015, y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan; evitando toda acción u omisión que pueda generar algún detrimento patrimonial para el Municipio.

Para efectuar la respectiva adquisición, se hace preciso señalar que se cuenta con la respectiva evaluación del predio que cumple con los criterios establecidos en el artículo 2.2.9.8.1.5 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y se emitió Informe Técnico No. 0107 del 03 mayo de 2018 para el predio EL PÚLPITO, a través del cual se determinó como predio con priorización Muy Alta

Que de conformidad a lo anterior el Municipio solicitó a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca un Informe Técnico de Levantamiento Topográfico del inmueble denominado "La Isla" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176 – 18592 y cedula catastral *25817000000000007020700000000*, el cual fue emitido en el mes de octubre de 2023.

Así mismo se cuenta con el estudio de títulos del inmueble denominado "EL PÚLPITO", elaborado por la Agencia Logística de Cundinamarca, emitido en el mes de mayo de 2025, en el que se indica:

CONCEPTO JURÍDICO:

"Para realizar el estudio del inmueble; Ubicado en el municipio de Tocancipá/Cundinamarca, de la vereda La Esmeralda, lote identificado con el nombre El Púlpito, se procedió a revisar los siguientes títulos y/o documentos: I) certificado de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria: 176-18592, II) Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaría Única de Sesquilé/Cundinamarca. III) Consulta de procesos ejecutivos de la rama Judicial contra las personas naturales y jurídicas, donde se pudo concluir que NO existen condiciones resolutorias, ni limitaciones de dominio como: hipotecas, embargos o alguna situación jurídica vigente que pueda afectar el dominio y la libre disposición sobre el inmueble objeto de estudio.

El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 176-18592 presenta una titularidad, derivada de adjudicación de baldíos y posterior compraventa. No se observan conflictos sobre la propiedad. Sin embargo, en la anotación 4 del Certificado de Tradición se observas que: El inmueble se encuentra dentro de la Reserva Forestal protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá. Esta figura impone restricciones: (de uso de suelo, construcción, explotación y aprovechamiento económico). Reglamentada por Decreto 1076 de 2015 (Régimen Ambiental) resolución 138 de 2014 Acuerdo 30 de 1976 Resolución 076 de 1977 del Ministerio de Ambiente. Consecuencia Jurídica: Cualquier uso, ocupación, venta o desarrollo del predio debe observar estrictamente las normas ambientales. Esto puede limitar o impedir su urbanización, parcelación o explotación económica".

De conformidad a lo anterior el Municipio solicitó a la Agencia Logística de Cundinamarca el avaluó del mismo, para lo cual fue emitido el Avalúo Comercial No 42 de 2025 de fecha mayo de 2025 al predio identificado con FMI: 176-18592, el cual tiene vigencia de un año y cuenta con el siguiente cuadro de resultado:

Descripción	Unidad	Dimensión	Valor Unitario	Valor Total
Terreno	Ha	7,30	$57.020.000	$416.246.000

De igual forma, cuenta con Concepto Normativo de Uso del Suelo No. 4757 de fecha 26 de noviembre de 2020 emitido por la Secretaría de Planeación respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176 – 18592.

Que de conformidad con el Decreto 137 de 2025 del 15 de diciembre de 2025 "*POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICA DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ — CUNDINAMARCA" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES,*" se anunció a los interesados y a la ciudadanía en general el desarrollo del proyecto.

Que posteriormente se expidió el Decreto 138 de 2025 del 15 de diciembre de 2025 "*POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL Y LAS CONDICIONES DE URGENCIA PARA LA ADQUISICION DE PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ -CUNDINAMARCA- Y DETERMINADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL No.022 DE 2025 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*" mediante el cual se declararon los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales conforme lo señala la Ley 388 de 1997, en el artículo 58, "(…) *h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico" y "j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos (…)",* los cuales recaen sobre el siguiente bien inmueble que será objeto de adquisición por parte del Municipio de Tocancipá

Nombre	FMI	N° Predial Nacional	Ubicación	DESTINACIÓN
EL PÚLPITO	176-18592	25817000000000007020700000000 0	VEREDA LA ESMERALDA	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE FUENTES HÍDRICAS

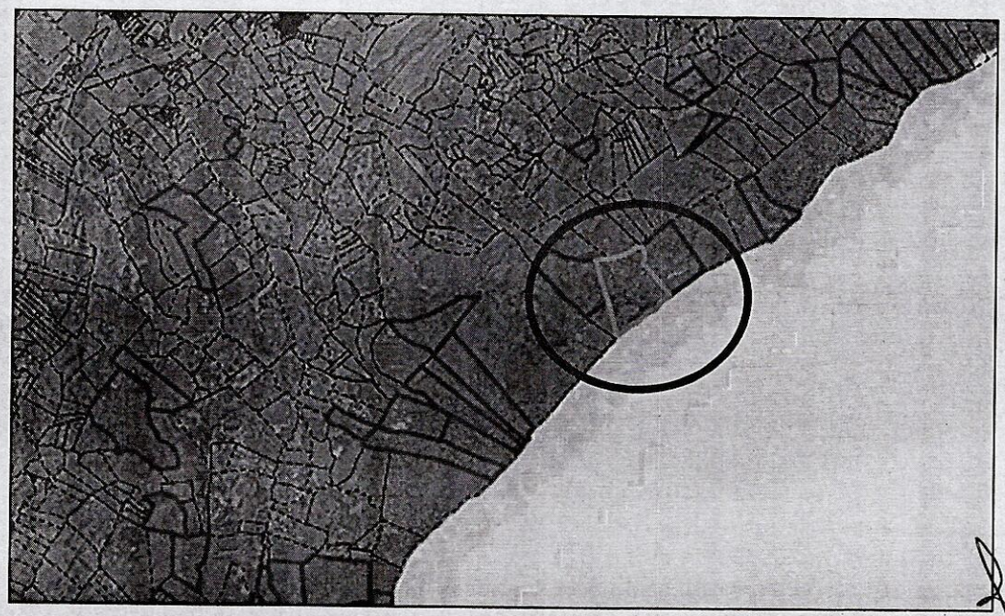
NOTA: El inmueble descrito en el cuadro anterior corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. 176-18592 y se encuentran registrados bajo el Numero Predial Nacional 25817000000000007020700000000 0.

El área **TOTAL OBJETO DE ADQUISICIÓN** corresponde a lo descrito en el levantamiento topográfico de octubre de 2023 y avalúo comercial No. 42 de 2025 de mayo de 2025, adelantados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios logísticos y Agencia Logística de Cundinamarca respectivamente:

Área de terreno de conformidad con el Folio de matrícula inmobiliaria 176-18952	7 ha. 3000 m^2
Área de terreno de conformidad con el levantamiento topográfico	7 ha. 3000 m^2

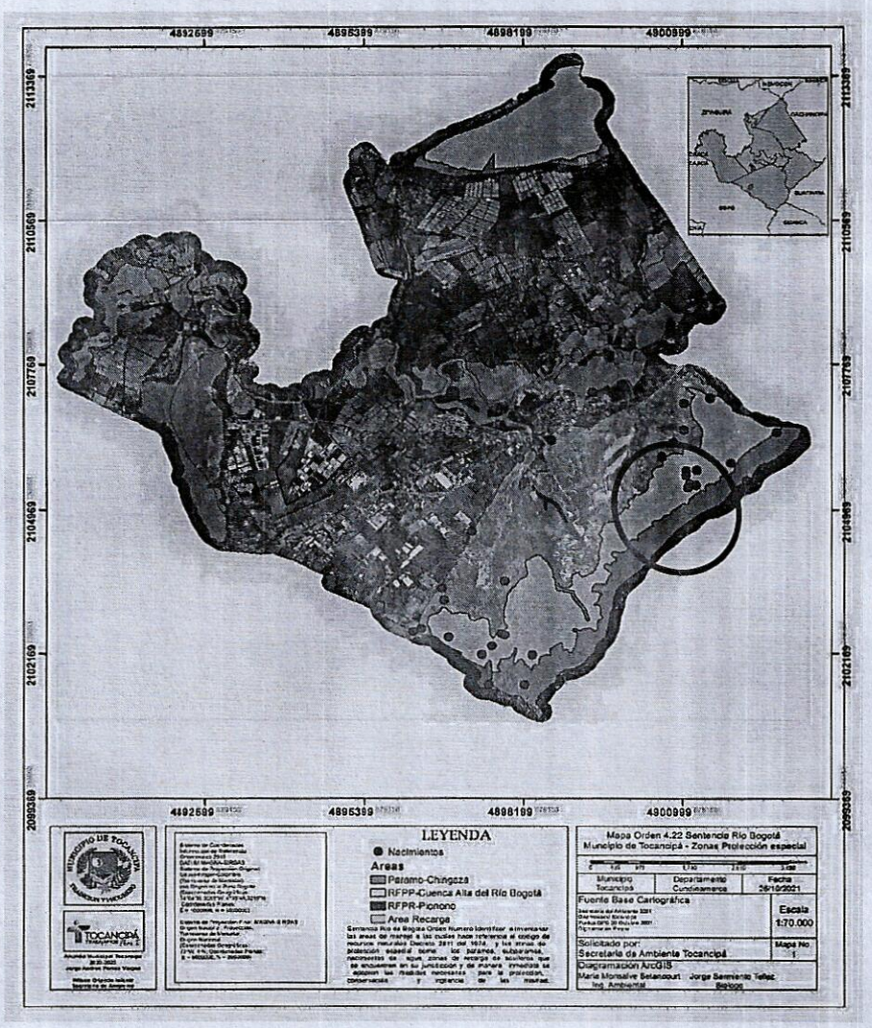
La localización del predio objeto de la compra está ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá, denominado EL PÚLPITO, busca mejorar la conservación del recurso hídrico ya que cuenta con vegetación propia de la zona y cuenta con procesos de regeneración, se hace imperioso la implementación de acciones orientadas a la destinación de uso de este predio a la conservación de flora, fauna y servicios ambientales, aunado a esto, la zona de vida presente en el predio está enmarcada en la zona Bosque húmedo montano, su estado de conservación es bajo ya que el 20% se encuentra en cobertura de tipo arbustal, que contribuye a la prestación de servicios ecosistémicos, por lo que se deben implementar medidas para mejorar y aumentar la conservación y estado actual del ecosistema con el fin de mejorarlo, ampliando la cobertura favoreciendo la diversidad biológica, tal como se puede evidenciar a continuación:

1. Localización: municipio de Tocancipá- Vereda La Esmeralda – Reserva Forestal Protectora Cuenca Alta Río Bogotá.



icontec ISO 9001 CO-SC6662-1
IQNet

2. Reserva protectora Cuenca Alta Río Bogotá: se procede a identificar que el predio de importancia hídrica estratégica, se encuentra inmerso en la zonificación como reserva forestal protector.



Por los motivos anteriormente expuesto, y en cumplimiento del Decreto 953 de 2013 hoy Capítulo 8 del Título 9, Parte 2, Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 1076/2015, por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, los Entes Territoriales deben destinar parte de sus recursos para la adquisición de predios de importancia para la conservación del recurso hídrico, que surten de agua a los acueductos veredales, municipales, distritales y regionales.

La inversión que trata el artículo 111 de la Ley 99/1993 y como se menciona en el párrafo anterior, se enfoca principalmente a garantizar la conservación del recurso hídrico para el abastecimiento de acueductos, mediante la conservación de áreas priorizadas en las diferentes cuencas de la jurisdicción, de modo que se garantice el mantenimiento de los servicios ambientales asociados a estas zonas y se aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Uso de suelo EOT

De acuerdo al certificado de usos de suelo expedida por la secretaría de planeación del municipio de Tocancipá, indica que El Plan de Ordenamiento Territorial, que se rige por el

acuerdo 09 de 2010 y Circular No 01 de 2016 (Anexo 3), el predio El Púlpito con número catastral 00-00-0007-0207-000 que se ubica dentro de la zona rural, en la vereda La Esmeralda, al oriente del municipio de Tocancipá, en límites con el municipio de Guatavita, el predio se clasifica dentro de la clase de suelo rural, con actividad "Área Forestal Protectora", las cuales son destinadas al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de los suelos, aguas, flora fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Se destaca, que la totalidad del predio se localiza dentro la Reserva Forestal Protectora Productora, (Acuerdo INDERENA 30 de 1976 Resolución MINAGRICULTURA 76 de 1977 - Res. MADS 138 de 2014 - Res. MADS 456, 762 y 763 de 2014).

Uso Actual

De acuerdo a lo observado en la visita, se pudo determinar que el predio presenta aproximadamente el 20% del área destinada a la protección, con coberturas correspondientes a vegetación secundaria, otro 20% pertenece a potreros dedicados a la ganadería y el resto 60% está dado por uso forestal, representado por plantaciones de Pino.

Hidrografía

De acuerdo a la información obtenida durante el proceso de identificación, delimitación y priorización de área de importancia estratégica del recurso Hídrico el predio El Púlpito se ubica en una priorización Muy Alta.

Se encuentra dentro de la cuenca de tercer orden denominada Río Bogotá (Sector Sisga – Tibito), en su interior no se evidenciaron cuerpos de agua, sin embargo es importante anotar que el predio ayuda al abastecimiento del acueducto denominado "Predios de interés hídrico del municipio".

Zonas de Vida y cobertura Vegetal

Según las zonas de vida de Holdridge, el predio El Púlpito se enmarca dentro de Bosque húmedo montano, que se caracteriza por tener alturas entre 3000 y 4000 msnm, temperaturas que oscilan entre 6°C y 12°C y precipitaciones entre 500 a 1000 mm/año. Según la clasificación Corine Land Cover las coberturas obedecen a herbazales densos no arbolados, pastos limpios y arbustales densos, sin embargo, una vez realizado el recorrido por el predio, se observó que dentro de este, aproximadamente un 20% del área está cubierta por vegetación natural secundaria, conformada por especies propias de la zona, principalmente de tipo arbustivo y herbáceo con dosel irregular; otro 20% está cubierto por pastos limpios en los que actualmente se llevan a cabo actividades productivas y el 60% restante está representado por plantaciones forestales de pino pátula *(Pinus patula)*.

Algunas de las especies más representativas encontradas en el predio son: Tuno Esmeraldo *(Axinaea macrophylla)*, Gaque *(Clusia sp.)*, Uvo *(Maclenia rupestris)*, Frailejón *(Espeletia sp)*, Espino *(Xylosma sp.)*, Cucharo *(Myrsine guianensis)*, Guayacán *(Lafoensia acuminata)*, Curubo *(Passiflora mixta)*, Cordoncillo *(Piper bogotensis)* y Aliso *(Alnus acuminata)* entre otros.

Conectividad Ecosistémica

La presencia de vegetación natural dentro del predio el Púlpito, favorece la articulación con ecosistemas cercanos preservados, permitiendo expandir los corredores de conectividad y los espacios para la preservación y restauración de la biodiversidad.

Concepto Ambiental

Una vez realizado el proceso de identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, se identificó que el predio "El Púlpito", de la vereda La Esmeralda, se encuentra ubicado en un área de priorización Muy Alta, para el Municipio de Tocancipá.

El predio El Púlpito ayuda en la regulación hídrica de la cuenca de tercer orden denominada Río Bogotá (Sector Sisga – Tibito), que a su vez beneficia al acueducto denominado "Predios de interés hídrico del municipio". A pesar que al interior del predio no se identificó ningún tipo de cuerpo de agua, este se localiza dentro de la Reserva Forestal Protectora Productora, (Acuerdo INDERENA 30 de 1976 Resolución MINAGRICULTURA 76 de 1977 - Res.MADS 138 de 2014 - Res.MADS 456, 762 y 763 de 2014), que va en concordancia con el uso definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, que lo ubica en "Área Forestal Protectora", las cuales están destinadas al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de los suelos, aguas, flora fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Debido a los altos niveles de intervención, el predio presenta un estado de conservación bajo, donde el 80% de su área está dedicada a actividades productivas (Pastos y plantaciones forestales) y tan solo un 20% corresponde vegetación secundaria, conformada con especies característica de la zona, esta cobertura favorece la articulación con ecosistemas colindantes preservados, permitiendo expandir los corredores de conectividad de la biodiversidad.

Con base en los resultados de la visita y los análisis descritos en el presente informe, se considera que el predio El Púlpito tiene una importancia estratégica de intervención Media para el abastecimiento hídrico del municipio de Tocancipá, conforme al Artículo 2.2.9.8.1.5 DECRETO 1076 / 2015 del MADS.

El área **TOTAL OBJETO DE ADQUISICIÓN** corresponde a lo descrito en el levantamiento topográfico de octubre de 2023 y avalúo comercial No. 42 de 2025 de mayo de 2025, adelantados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios logísticos y Agencia Logística de Cundinamarca respectivamente:

Nombre	FMI	N° Predial Nacional	Ubicación	Área	DESTINACIÓN
EL PÚLITO	176-18592	25817000000000070207000000000	VEREDA LA ESMERALDA	7.3 ha.	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE FUENTES HÍDRICAS

Conforme se dispone en el Acuerdo Municipal 09 de 2010; los predios a adquirir deben cumplir con las regulaciones de uso de suelo según el fin para el cual son adquiridos y el proceso de compra se efectuará conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1082 de 2015 y demás normas vigentes al momento de publicación de este acuerdo.

En estricto sentido el Plan de Desarrollo Municipal - ***"TOCANCIPÁ SEGURA, EXPERIENCIA CON VISIÓN SOCIAL 2024-2027 "Recuperemos el Progreso" y se dictan otras disposiciones***, contempla el proyecto de Inversión Municipal denominado **"CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y FUENTES HÍDRICAS DE TOCANCIPÁ"**, que hace parte del Eje Estratégico: 3. TOCANCIPÁ PROGRESA CON TERRITORIO INNOVADOR ORDENADO, AMBIENTE PROTEGIDO E INFRAESTRUCTURA PARA LA VIDA, Subprograma 9.1 CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD PARA EL PROGRESO: TOCANCIPÁ SOSTENIBLE, contemplando como una de las metas para el cuatrienio: (…) "105. Incrementar de doscientos setenta y ocho (278) a trecientos seis (306)

el número de hectáreas en proceso de adquisición, restauración con mantenimiento y/o seguimiento

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatório y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración estipulados en la Resolución 620 del IGAC:

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatória que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.
Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio rural, para la determinación del valor del suelo, el método de comparación o de mercado.

MEMORIA DE CÁLCULOS

Se encontraron un total de tres (3) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio; además, se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles rurales en área de protección del municipio de Tocancipá.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de hectárea de terreno para el predio objeto del avalúo. Obteniendo así un valor promedio por hectárea de terreno de $57.015.470 con un coeficiente de Variación de 6,40%, con el respectivo límite superior de $60.664.522 e inferior de $53.366.419, el valor de hectárea de terreno adoptado es de $57.020.000, esto fundamentado en la localización y área con respecto a sus comparables.[2]

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Con el fin de obtener el presupuesto oficial de este proceso, se tomó como base el avalúo No. 42-2025 de fecha mayo de 2025, Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de Cundinamarca que se resume así:

[2] Avalúo 42 - 2025 Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de Cundinamarca

NO	TIPO PREDIO	ÁREA/UND	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	TERRENO	7,30000	Ha	$ 57.020.000	$ 416.246.000
TOTAL DEL LOTE					$ 416.246.000
VALOR TOTAL					$ 416.246.000

Con base en el avalúo referido, el valor estimado del contrato es por la suma de **CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($416.246.000).**

Para amparar el valor y gastos del contrato el Municipio de Tocancipá cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la Secretaría de Hacienda:

No. DE CDP	2025001282	FECHA	05/09/2025
CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	VALOR CDP	VALOR A AFECTAR CON LA COMPRA
2.3.01.03.09.32.3202.2024258170026.105.3202005	Servicio de restauración de ecosistemas/086 / R.P. Des Esp Ley 99 1% Fuentes Hidricas	**$416.246.000**	**$416.246.000**
Total		**$416.246.000**	**$416.246.000**

FORMA DE PAGO

El valor del contrato será cancelado de la siguiente manera:

UN PRIMER PAGO: Por a la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. ($332.996.800), una vez firmada la escritura pública, previa presentación de cuenta de cobro y demás documentos que sean requeridos (Planilla de pago al día al Sistema Integral de Seguridad Social).

UN SEGUNDO PAGO: Correspondiente a la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. ($83.249.200), cuando se efectué el registro de la escritura pública de compraventa y cesiones a favor del Municipio de Tocancipá, previa presentación del certificado de tradición completo y actualizado en los que se evidencie la respectiva anotación de titularidad a nombre del municipio, junto con la respectiva cuenta de cobro y demás documentos requeridos por el municipio para el pago (Planilla de pago al día al Sistema Integral de Seguridad Social).

PARÁGRAFO 1: En el pago del precio se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997 relacionado con exención en la retención en la fuente. El concepto 70056 de agosto 18 de 2006 de la DIAN, confirmó que se encuentran vigentes el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el Artículo 35 de la Ley 3 de 1991, el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la ley 388 de 1997 y el Parágrafo 1 del artículo 37 de la ley 160 de 1994, normas conforme a las cuales el ingreso obtenido mediante la enajenación voluntaria a entidades públicas de inmuebles comprometidos con proyectos de interés público o de utilidad social, será ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional.

21

PARÁGRAFO 2. Cualquier atraso que se ocasione en el trámite de pago por falta de algún documento no será imputable al Municipio.

PARÁGRAFO 3. En todo caso, el desembolso del dinero correspondiente se realizará previa constatación del hecho de que se agoten los trámites necesarios para que el inmueble se trasfiera al Municipio de Tocancipá, libre de gravámenes o cualquier limitación al derecho de dominio y previa presentación de la paz y salvos, el estado de cuenta del impuesto predial al día en pagos a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO 5. La secretaria de Hacienda municipal efectuara los descuentos correspondientes a los impuestos, tasas y contribuciones aplicables sobre el valor total del contrato.

GARANTIAS A EXIGIR

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en los contratos celebrados por la Modalidad Directa, las garantías no son obligatorias, facultad de la cual la entidad hará uso, por cuanto en el contrato finalizará su pago una vez la compraventa haya se eleve a escritura pública y se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos generándose la transferencia real y efectiva de la propiedad del inmueble.

ACUERDOS COMERCIALES APLICABLES

De acuerdo con lo establecido en el Manual para el manejo de acuerdos comerciales en los procesos de contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el numeral 4.4 Regla 4: Establece: (…) Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado (…).[3]

ING. JUAN PABLO DIAZ LASCAR
Secretario de Ambiente

Proyectado y elaborado por: Irma Patricia Orjuela Rodriguez, Abogada Contratista Secretaría de Planeación
Proyectado y elaborado por: José Vicente Medina López. Profesional Universitario Secretaría de Ambiente.
Revisó y Aprobó: Ing. Juan Pablo Diaz Lascar. Secretario de Ambiente.

3 https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/manual_manejo_de_acuerdos_comerciales_24nov2021_1.pdf