	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

CAPÍTULO I: INFORMACIÓN GENERAL	
Fecha de elaboración:	17 de diciembre de 2025
Responsable:	JUAN PABLO DIAZ LASCAR
Cargo:	Secretario
Dependencia:	Secretaría del Ambiente
Modalidad de selección	Contratación Directa
Tipología contractual	Contrato compraventa de bien inmueble.
CAPÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	
Eje Estratégico	No. 3. TOCANCIPÁ PROGRESA CON TERRITORIO INNOVADOR, ORDENADO, AMBIENTE PROTEGIDO E INFRAESTRUCTURA PARA LA VIDA.
Programa	No. 9. PROGRESO CON AMBIENTE PROTEGIDO Y SIN RIESGO DE DESASTRES
Sub-Programa	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD PARA EL PROGRESO: TOCANCIPÁ SOSTENIBLE
Meta	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
Código BPIN:	2024258170026

Capítulo III: Descripción Técnica

Descripción de la necesidad

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.

MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ TRADICIÓN Y PROGRESO	**ESTUDIO PREVIO**	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

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.

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

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. 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 del 2025 de 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	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.

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:

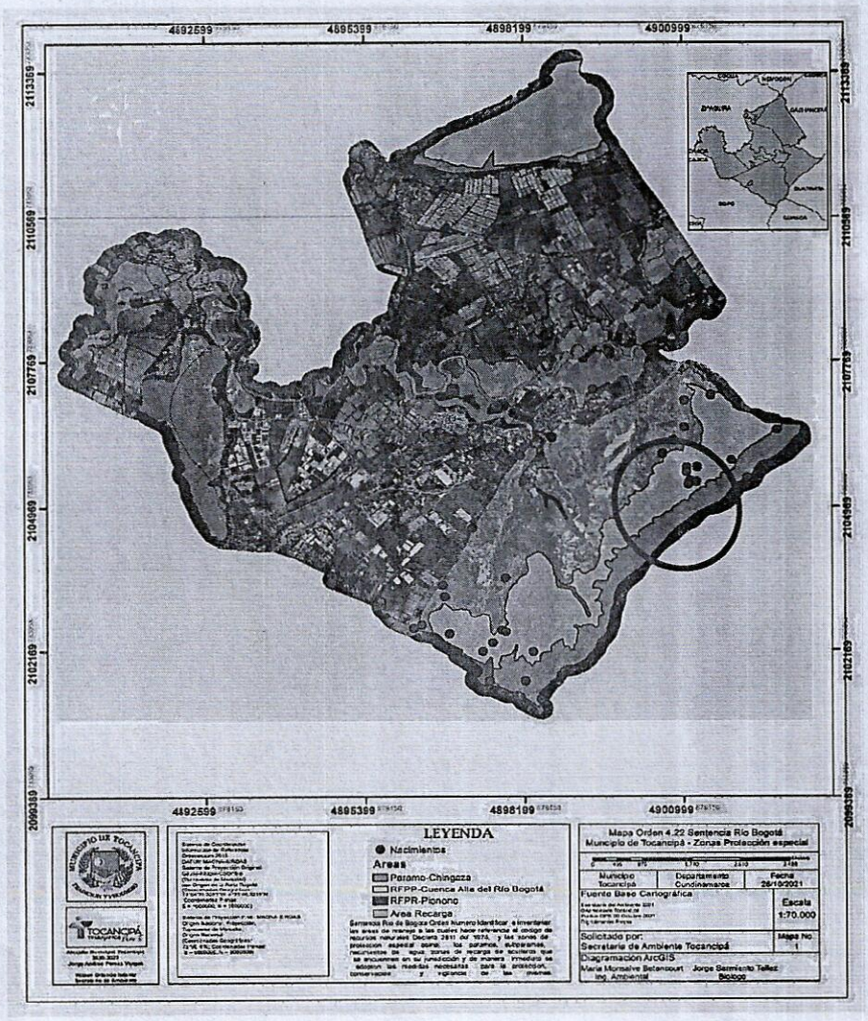
Área de terreno de conformidad con el Folio de matrícula inmobiliaria 176-18952	7 ha. 3000 m^2
Área de terreno de conformidad con el levantamiento topográfico	7 ha. 3000 m^2

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.



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 PÚLÍTO	176-18592	25817000000000007020700000000	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

Que, 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.*

Que el 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:*

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

Que el 16 de diciembre de 2025 se realizó la Oferta de Compra bajo oficio AMT 625 *"POR LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICION Y SE REALIZA OFERTA DE COMPRA DEL PREDIO "EL PÚLPITO", IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 25817000000000007020700000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 176-18592, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA, DECLARADO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICO"*, al señor **MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO**, identificado con C.C. No. 17.012.534 por la suma **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".*

Fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

De acuerdo con el análisis desarrollado en este estudio, es imperativo para el Municipio de Tocancipá cumplir con el mandato constitucional y normativo encaminado en la planificación y aprovechamiento de los recursos naturales para lograr su conservación, propósito que puede desarrollar a través de la adquisición del predio aquí ampliamente identificado.

La presente modalidad de contratación tiene su sustento jurídico en el Literal i del Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que permite la contratación directa para la adquisición de inmuebles.

Así mismo se configura lo establecido por el artículo 2.2.1.2.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, así: *"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".

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 necesidad de implementar acciones destinadas a prevenir, proteger y mitigar los impactos ambientales negativos en áreas de importancia estratégica para el abastecimiento hídrico y la conservación de la biodiversidad y así garantizar el equilibrio de los ecosistemas y la preservación de estos, entre otros, para reforestar y conservar las fuentes hídricas.

Por lo tanto, la modalidad de contratación será la estipulada en el numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 señala que la modalidad de contratación directa procede en los siguientes casos: (...)1. El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (...)

No obstante, lo anterior, para la justificación jurídica de la adquisición del predio, se tiene en cuenta así mismo en la aplicación del régimen establecido para la adquisición voluntaria de bienes inmuebles declarador de utilidad pública, en virtud de la la Ley 388 de 1997 (Mod. Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991).

Objeto contractual

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

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PREDIO A COMPRAR

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 25817000000000007020700000000 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: 25817000000000007020700000000
   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 inclinada, 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.

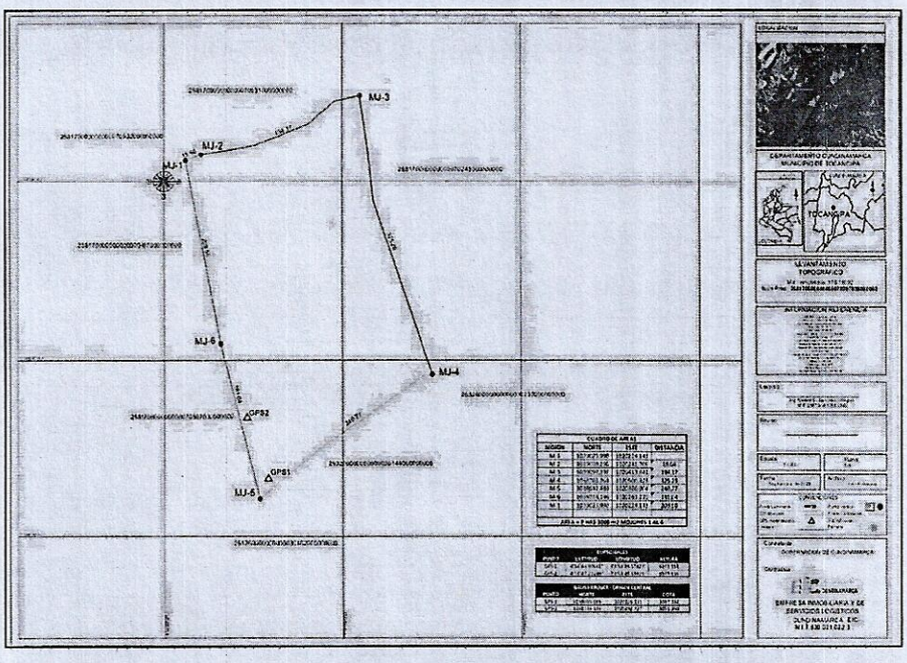
2.5. TRADICIÓN y LINDEROS:

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.

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN

Para adelantar el presente proceso de contratación se solicitaron las siguientes autorizaciones, permisos licencias y demás documentos necesarios para efectuar la adquisición:

1. Acuerdo 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".*
2. Decreto No. 137 de 2025 (15 diciembre) *"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".*
3. Decreto No. 138 de 2025 (15 diciembre) "*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*"
4. Uso del Suelo No.4757 (concepto normativo) de fecha 26 de noviembre de 2020 suscrito por la Secretaría de Planeación.
5. Certificación SG-1674-2024 del 03 de septiembre de 2024 emitida por la Secretaría de Gobierno certificando que el inmueble no está ubicado en zona de riesgo.
6. Certificado de Paz y Salvo No. 2025001287 expedido por la Secretaría de Hacienda el 19 de junio 2025 certificando que el inmueble está a paz y salvo por concepto de impuesto predial.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

Los bienes, obras o servicios objeto del presente proceso de contratación están clasificados con los siguientes Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas – UNSPSC, como se indica en a continuación: (Mínimo hasta el tercer nivel).

Código	Nombre
95101800	Lotes de terrenos gubernamentales

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Suscribir el acta de inicio de ejecución contractual.
2. Cumplir con el objeto del contrato estipulado en el estudio previo y en el contrato que se suscriba.
3. Allegar todos los documentos y soportes que solicite el municipio en cumplimiento de los requisitos de orden técnico exigidos como condición previa e indispensable para celebrar y ejecutar el contrato.
4. Obrar con lealtad, buena fe, diligencia y cuidado necesario en las distintas etapas contractuales evitando las dilaciones y entrabamientos que pudieran presentarse mientras se perfecciona el contrato.
5. Informar oportunamente al municipio de las situaciones previsibles que puedan afectar el contrato.
6. Abstenerse de acceder a peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de hacer y omitir algún hecho.

7. Mantener la reserva debida sobre la información que legalmente amerite ese trato, que le sea suministrada para el desarrollo del objeto contractual.
8. Acreditar estar al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social, en los consagrados en el art. 23 de la Ley 1150 de 2007, art. 3.2.2.3 del Decreto 780 de 2016 (mod. Decreto 1990 de 2016) y art. 244 de la Ley 1955 (Salud, Pensión y Riesgos Laborales).

Obligaciones específicas del contratista

1. Entregar a título de venta, suscribiendo la escritura pública correspondiente para materializar la transferencia del derecho de dominio y la posesión del inmueble objeto de adquisición registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 176-18592 y cédula catastral 25817000000000070207000000000.
2. Entregar el predio garantizando que el inmueble se encuentra libre de limitaciones al dominio, de gravámenes a la propiedad y al uso de este, embargos, demandas civiles, arrendamientos, pleito pendiente, y a paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causados a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
3. Efectuar la entrega material del predio mediante acta suscrita con la Secretaría de Planeación el mismo día de la suscripción de la escritura pública de compraventa.
4. Salir al saneamiento de vicios por evicción de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil.
5. Las demás inherentes al contrato de compraventa de bienes inmuebles dispuestos por la legislación civil.
6. Presentar los soportes requeridos por la administración municipal para el pago correspondiente
7. Pagar los respectivos impuestos y gravámenes municipales de conformidad lo exija el Estatuto Tributario Municipal.
8. Pagar los derechos notariales y registrales
9. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del supervisor.
10. Atender los requerimientos y solicitudes presentadas por el supervisor del contrato.

Obligaciones de la Entidad Estatal

1. Expedir el Registro Presupuestal a la suscripción del contrato.
2. Designar el supervisor a través del cual el Municipio mantendrá la interlocución permanente y directa con el Contratista.
3. Suscribir el acta de inicio de ejecución contractual.
4. Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción.
5. Pagar el valor del contrato de acuerdo con los términos que se establezcan.
6. Suministrar al Contratista todos aquellos documentos, información e insumos que requiera para el desarrollo de la actividad encomendada.

Plazo de ejecución contractual

El plazo para la suscripción de la correspondiente escritura pública será de **DIEZ (10) DIAS HABILES** luego de suscrita la promesa de compraventa, para su posterior trámite de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la expedición de los certificados de tradición en donde consten las anotaciones de transferencia de dominio del municipio de Tocancipá como propietario de los inmuebles objeto de compraventa y cesión.

Plazo para liquidar el contrato

De conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 que establece: "**ARTÍCULO 60. DE LA OCURRENCIA Y CONTENIDO DE LA LIQUIDACIÓN.** *<Artículo modificado por el artículo 217 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación";* teniendo en cuenta que el contrato de compraventa es solemne en razón a que sólo es válido si se eleva a escritura pública, y, además, se requiere su inscripción en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el cual quedará la constancia del pago total del inmueble, **no requiere liquidación.**

Lugar de celebración del contrato

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

Notaría Única del Círculo de Tocancipá, Departamento de Cundinamarca.

Supervisión e Interventoría

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato estarán a cargo de la **SECRETARÍA DE AMBIENTE** y/o quien haga sus veces y/ quien ocupe el cargo.
Supervisor del contrato: Ing. Juan Pablo Diaz Lascar
Cargo: Secretario de Ambiente

Capítulo IV: Análisis del sector

Valor estimado del contrato, análisis y justificación del mismo

Con el fin de obtener el presupuesto oficial de este proceso, se realizó un análisis del sector contenido en documento independiente y se tomó como base 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, cuyo objeto es *"PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL, CUMPLIENDO TODAS LAS FASES Y PROCESOS PARA LA ADQUISISCIÓN DE PREDIOS DE INTERÉS ESTRATÉGICO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE DESARROLLE EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ - CUNDINAMARCA"*, suscrito por y actuando como Avaluador EDWIN FERNANDO AYERBE JARA con matrícula AVAL RAA-82390229.

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)** que corresponden al valor del predio a adquirir.

Afectación presupuestal

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**

Descuentos tributarios

Para este efecto deben aplicarse los descuentos establecidos en el Estatuto Tributario Nacional y en el Estatuto Tributario Municipal (Acuerdo 025 de 2021 modificado por el acuerdo 09 de 2023)

	Valor compra
RETEICA	6 X 1000
Estampilla procultura	0.5%
Estampilla adulto mayor	3.0%
Estampilla Justicia familiar	2.0%
Tasa pro-deporte	2.0%

Impuestos adicionales: Retención en la fuente: 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.

Es pertinente aclarar que, en virtud de lo establecido en la Ley 9 de 1989, Artículo 15, Inciso 4. (subrogado por el Artículo 35 de la Ley 3 de 1991) y en el Estatuto Tributario, no debe efectuarse la retención del uno por ciento (1%), pues el presente acto genera un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, al tratarse de una venta a una entidad pública, mediante negociación directa y por motivos previamente definidos como de UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

Forma de pago y requisitos

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.

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.

Capítulo V. Requisitos para la selección objetiva del contratista

Requisitos habilitantes

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 del Acuerdo 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". 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, si aplica.
- 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.

Criterios para seleccionar la oferta más favorable

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.*

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.

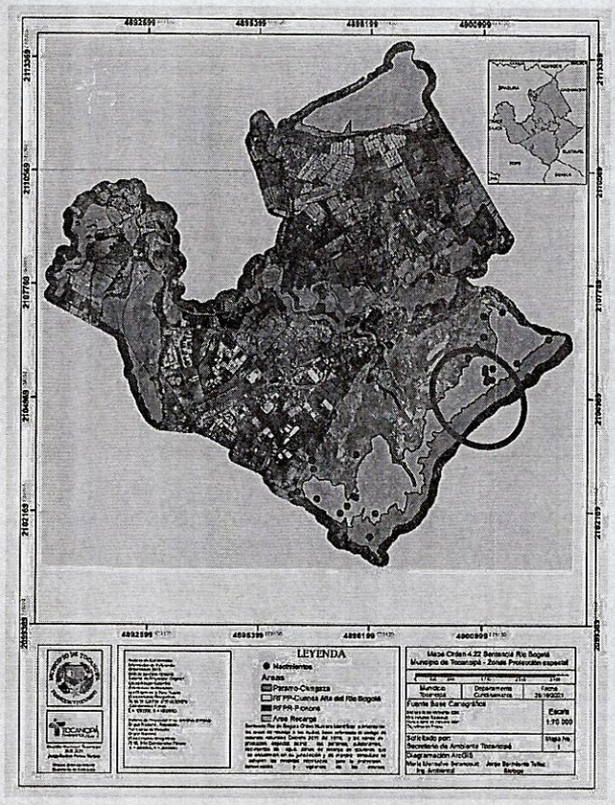
Respecto al numeral segundo se hace el siguiente análisis: Dado que la adquisición del predio denominado EL PÚLPITO está enmarcado en cumplimiento de la Ley 99 de 1993 en su artículo 111 reglamentado por el Decreto 0953 de 2013 determina que los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior 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; esta selección del predio está fundamentada en base en los resultados plasmados en el Informe Técnico **DGOAT No. 0107 de 3 MAY. 2018,** emitido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR

La localización del predio objeto de la compra está ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Tocancipá, denominado EL PÍLPITO, 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 30% 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.



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".

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.

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 012 Fecha: SEPTIEMBRE2024

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.

En conclusión, con base en los resultados plasmados en el Informe Técnico **DGOAT No. 0107 de 3 MAY. 2018,** emitido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, 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.

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.

Análisis de riesgo y forma de mitigarlo

La Alcaldía de Tocancipá establece la matriz de riesgos del presente proceso contractual, realizando un análisis con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación, la cual se desarrolla de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y el Manual para la Identificación del Riesgo en los Procesos de Contratación, emitido por Colombia Compra Eficiente. Se adjunta la matriz.

Garantías

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 (...).[1]

FIRMAS DE LOS RESPONSABLES

Ing. JUAN PABLO DIAZ LASCAR
SECRETARIO DE AMBIENTE

Proyectó: José Vicente Medina López / Profesional Universitario SDA.
Revisó y aprobó: Juan Pablo Diaz Lascar. – SDA.

[1] https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/manual_manejo_de_acuerdos_comerciales_24nov2021_1.pdf

Anexo No. 1
Soportes de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos

En atención a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, según el cual las entidades estatales deberán incluir en los pliegos de condiciones o sus equivalentes la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles, la Alcaldía Municipal de Tocancipá procede a realizar el análisis correspondiente.

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

1. Identificación y clasificación de los riesgos

No.	Descripción	Consecuencia	Clase	Fuente	Etapa	Tipo
1	Deficiencias en la estructuración de la necesidad	Adquisición de bienes o servicios que no cumplen totalmente con las especificaciones técnicas requeridas para satisfacer la necesidad.	General	Interno	Planeación	Operacional
2	Errores en la determinación del valor	Adquisición de bienes o servicios sobre valorados.	General	Interno	Planeación	Operacional
3	Incumplimiento de los requisitos legales para la celebración de contratos	Investigaciones de naturaleza disciplinarias y penal contra los servidores públicos y contratistas.	General	Interno	Contratación	Operacional
4	Bienes o servicios que no cumplen con las especificaciones técnicas solicitadas por la administración.	Retrasos en el cumplimiento del objeto	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional
5	Fallas en la planeación y ejecución logística.	Retrasos y barreras en el cumplimiento del cronograma de ejecución del contrato	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional
6	Cumplimiento del contrato sin acreditar los requisitos legales de ejecución	Imposibilidad de pagar los honorarios al contratista.	General	Interno	Ejecución	Operacional
7	Incumplimiento del contratista del objeto contractual	Incumplimiento de las metas del plan de desarrollo y no satisfacción oportuna o integral de la necesidad.	General	Externo	Ejecución	Operacional

2. Evaluación, calificación y asignación de los riesgos

		Impacto				
	Categoría	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
Probabilidad	Raro	2	3	4	5	6
	Improbable	3	4	5	6	7
	Posible	4	5	6	7	8
	Probable	5	6	7	8	9
	Casi cierto	6	7	8	9	10

No.	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría del riesgo	¿Quién lo asume?
1	Raro	Menor	3	Bajo	La Entidad
2	Raro	Menor	3	Bajo	La Entidad
3	Improbable	Menor	4	Bajo	El contratista
4	Raro	Menor	3	Bajo	El contratista
5	Raro	Menor	3	Bajo	La Entidad
6	Raro	Menor	3	Bajo	La Entidad
7	Raro	Menor	3	Bajo	Entidad/Contratista

3. Tratamiento de los riesgos y valoración ex post

No.	Tratamiento	Evaluación después del tratamiento			
		Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	Revisión de los estudios previos antes de remitirlos a la Oficina Jurídica y de Contratación.	Raro	Insignificante	2	Bajo
2	Elaboración de estudios del sector y estudios de mercado.	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	Revisión de los estudios previos antes de remitirlos a la Oficina Jurídica y de Contratación.	Raro	Insignificante	2	Bajo
4	Especificaciones técnicas clara y precisas que permitan un seguimiento puntual y periódico.	Raro	Insignificante	2	Bajo
5	Fortalecer los procesos de planeación logística, verificando que los insumos, elementos y equipos requeridos para la correcta ejecución contrato se disponibles	Raro	Insignificante	2	Bajo
6	Asignación de responsables para el control en la expedición de registros presupuestales.	Raro	Insignificante	2	Bajo
7	Control de actividades mediante informes de ejecución.	Raro	Insignificante	2	Bajo

4. Responsable del tratamiento y monitoreo

No.	Responsable del tratamiento	Inicio y terminación del tratamiento	Monitoreo y periodicidad
1	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa precontractual	Diario
2	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa precontractual	Diario
3	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa precontractual	Diario
4	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa contractual	Diario
5	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa contractual	Diario
6	Secretaria de Hacienda	Etapa precontractual	Diario
7	*Secretaria de Planeación* Secretaria de Ambiente	Etapa contractual	Mensual

En constancia de lo anterior,

JUAN PABLO DIAZ LASCAR
Secretario de Ambiente

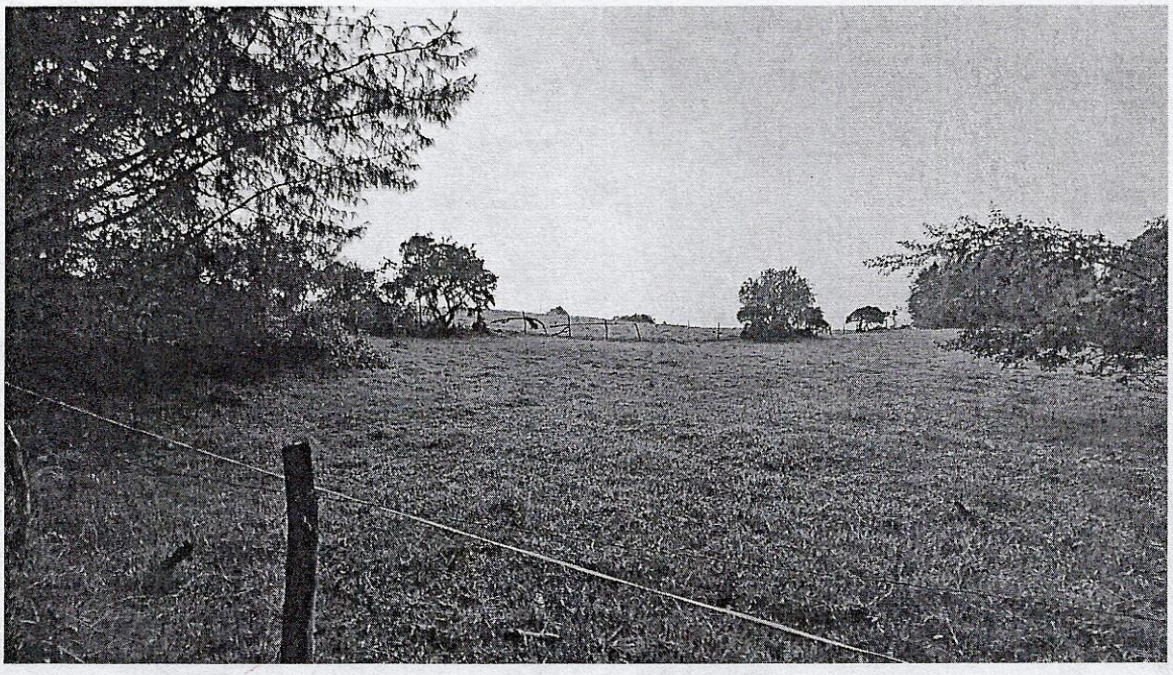
Elaboro: Irma Patricia Orjuela Rodríguez, Abogada Contratista Secretaría de Planeación
Elaboro: José Vicente Medina López Profesional Universitario, Secretaría de Medio Ambiente.
Reviso y Aprobó: Ing. Juan Pablo Diaz Lascar. Secretario de Ambiente.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 42-25

PREDIO RURAL
"LOTE EL PULPITO"
MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA
COLOMBIA



ELABORADO POR:
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA

BOGOTÁ, MAYO DE 2025

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 42-25
PREDIO RURAL
LOTE EL PULPITO
MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA

SOLICITADO POR:	Alcaldía de Tocancipá
BIEN A AVALUAR:	Lote El Pulpito
FECHA:	Mayo de 2025.

Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN BÁSICA. 6
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE 6
1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE 6
1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 6
1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 6
1.5 FECHAS DEL ESTUDIO 6
1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR 7
1.6.1 Bases de la Valuación. 7
1.6.2 Definición y Tipo de Valor 7
1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN 7
1.7.1 Tipo de Propiedad 7
1.7.2 Identificación de los propietarios 7
1.7.3 Título de Adquisición. 7
1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 7
1.8.1 País de Ubicación 7
1.8.2 Departamento Cundinamarca. 7
1.8.3 Municipio 8
1.8.4 Sector 8
1.8.5 Dirección 8
1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO 9
2 INFORMACIÓN DEL SECTOR 10
2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 10
2.2 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES 10
2.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS 10
2.4 USOS PREDOMINANTES 10
2.5 TIPOS DE EDIFICACIONES 10
2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA 10
2.7 VIAS DE ACCESO 10
2.7.1 Equipamiento de la red vial 10

2.7.2 Estado de conservación 10
2.8 AMOBLAMIENTO URBANO 10
2.9 TOPOGRAFÍA 11
3 ASPECTOS JURÍDICOS 12
3.1 PROPIETARIOS 12
3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN 12
3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 12
3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL 12
3.5 OBSERVACIONES 12
4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO 13
4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO 13
4.2 ÁREA DE TERRENO 13
4.3 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO 13
4.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE 13
4.5 FORMA GEOMÉTRICA 13
4.6 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS 13
4.7 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO 14
5 NORMATIVIDAD 15
6 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN 16
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 17
7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 17
7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 17
7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 17
7.4 SEGURIDAD 17
7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS. 17
8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 18
9 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS 19
9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 19

9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 19
9.3 MEMORIA DE CÁLCULOS 19
9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA. 20
9.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 20
9.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO) 20
10 AVALÚO COMERCIAL 21
10.1 INMUEBLE VALORADO 21
10.2 FECHA DEL INFORME 21
10.3 CUADRO DE VALOR 21
10.4 VALOR EN LETRAS: CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. 21
11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 22

FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

1 INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Alcaldía de Tocancipá.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno rural del municipio de Tocancipá.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.1.1. Objeto de la Valuación

Estimar el valor comercial de un Lote de Terreno ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a los bienes inmuebles en estudio, así como a la tradición o titularidad de estos.

Nota 2: Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 Fechas de Aporte de Documentos

Mayo 05 de 2025

1.5.2 Fecha de Visita Técnica

Abril de 2025

1.5.3 Fecha del Informe Valuatório

Mayo de 2025

1.5.4 Fecha de Aplicación del Informe Valuatório

Mayo de 2025

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 Bases de la Valuación.

El presente avalúo fue realizado con base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta al inmueble que aquí nos ocupa.

1.6.2 Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

1.7.1 Tipo de Propiedad

Compraventa.

1.7.2 Identificación de los propietarios

MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO C.C. 17.012.534

Fuente: Conforme a la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria: 176-18592 con fecha del 01 de abril de 2025.

1.7.3 Título de Adquisición.

Escritura 143 del 28 de julio del 1989 Notaría Única de Sesquilé.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 10-08-1989 Radicación: 1989-176-6-04112 Doc: ESCRITURA 143 DEL 1989-07-28 03:00:00 NOTARIA UNICA DE SESQUILE VALOR ACTO: $500.000 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: CANASTO AGUDO LUIS OCTAVIO CC 3265829 A: MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO CC 17012534 X

1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1.8.1 País de Ubicación

Colombia

1.8.2 Departamento

Cundinamarca.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

1.8.3 Municipio
Tocancipá.

1.8.4 Sector
Rural.

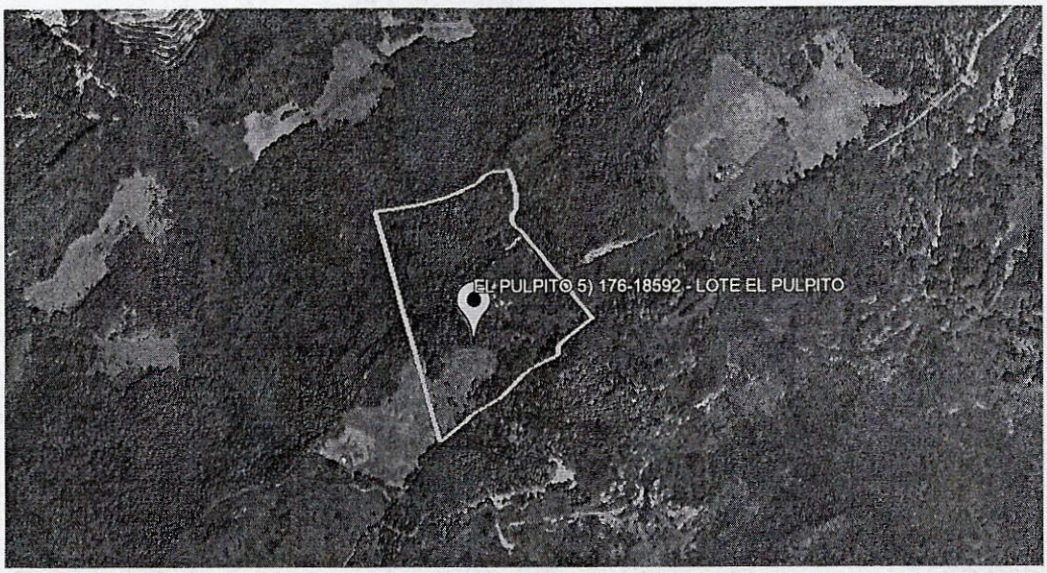
1.8.5 Dirección
De acuerdo con la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, la dirección jurídica del predio es "LOTE EL PULPITO" Inmueble ubicado en suelo rural ubicado al suroriente del área urbana principal de Tocancipá.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

UBICACIÓN ESPECIFICA



1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria: 176-18592 con fecha del 01 de abril de 2025.
- Estado Jurídico del Inmueble de Matricula Inmobiliaria: 176-18592 con fecha del 01 de abril de 2025.

FIN DE PÁGINA.

47

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

De acuerdo con la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, la dirección jurídica del predio es "LOTE EL PULPITO" Inmueble ubicado en suelo rural ubicado al suroriente del área urbana principal de Tocancipá.

2.2 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES

Vereda La Esmeralda

2.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector no cuenta con acueducto, alcantarillado y energía. A si mismo el predio no posee estos servicios.

2.4 USOS PREDOMINANTES

El sector actualmente presenta actividad forestal.

2.5 TIPOS DE EDIFICACIONES

No hay construcciones presentes en el predio al momento de la visita, en el sector se evidencias pocas construcciones de uso residencial de un piso.

2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Inmueble rural.

2.7 VIAS DE ACCESO

2.7.1 Equipamiento de la red vial

Inmueble ubicado en suelo rural ubicado al suroriente del área urbana principal de Tocancipá, acceso por vía veredal que conduce de Vereda Esmeralda a Vereda Tominé.

2.7.2 Estado de conservación

Vía veredal se encuentra sin pavimentar en regular estado de conservación, transitable preferiblemente en tiempo seco, difícil tránsito en tiempo de lluvias.

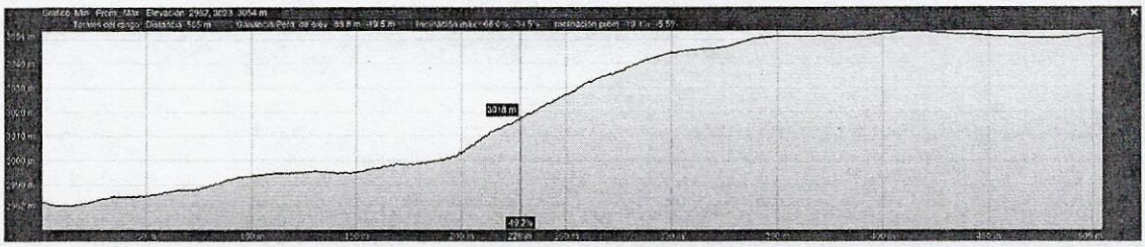
2.8 AMOBLAMIENTO URBANO

No aplica, no se evidencia amoblamiento urbano.

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

2.9 TOPOGRAFÍA

La figura del terreno es irregular; su topografía es fuertemente inclinada con pendientes entre el 19% y 5% de inclinación.



PENDIENTE	SIMBOLO	DESCRIPCION	PROCESOS CARACTERISTICOS Y CONDICIONES DEL TERRENO
0-3%	a	A nivel/ casi nivel	Denudación no apreciable; por su condición transitable y laborable, es objeto de uso agrícola, solamente se dificulta su uso bajo condiciones secas.
3-5%	b	Ligeramente inclinada/ ligeramente ondulada	Laderas afectadas especialmente por erosión hídrica en sectores desprovistos
5-12%	c	Moderadamente inclinada/ moderadamente	Laderas que pueden generar movimientos en masa de diferentes clases y baja velocidad, especialmente solifluxión y
12-25%	d	Fuertemente inclinada/ fuertemente ondulada/ moderamente quebrada	Movimientos en masa de todo tipo, especialmente solifluxión, reptación erosión en surcos, ocasionalmente deslizamientos.
25-50%	e	Fuertemente quebrada/ ligeramente escarpada	Procesos denudacionales intensivos de diferentes clases zonas con reemplazos forestales evidencias claras de erosión del suelo.
50-75%	f	Moderadamente escarpada	Desprendimiento de rocas, coluviación.
75-100%	g	Fuertemente escarpada (incluye escarpe subverticales y verticales)	Caída de rocas, por efectos de tectonismo y bioclastia.

FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO C.C. 17.012.534

Fuente: Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria: 176-18592 con fecha del 01 de abril de 2025.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 143 del 28 de julio del 1989 Notaría Única de Sesquilé.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN PREDIO	FOLIO DE MATRICULA
LOTE EL PULPITO	176-18592

3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL

DIRECCIÓN PREDIO	NUMERO CATASTRAL NACIONAL
LOTE EL PULPITO	25817000000000070207000000000

3.5 OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

FIN DE PÁGINA.

50

Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca

4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

Inmueble ubicado en suelo rural del municipio de Tocancipá, ubicado al suroriente de la zona urbana principal de Tocancipá.

4.2 ÁREA DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2	ÁREA EN HA
TERRENO JURÍDICO	73 000	7.300

Fuente: Documentación jurídica suministrada.

4.3 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 7 HECTAREAS 3.000 METROS 2 Y ALINDERADO ASI: PUNTO DE PARTIDA, SE TOMO 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 ASI: 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 RESOLUCION 387 DE 13 DE JUNIO DE 1.975 DEL INCORA). NOTA 1: CON FUNDAMENTO EN REPRODUCCION SELLOS. NOTA 2: MATRICULA 2153, PAGINA 141, TOMO 10 TOCANCIPA.

Fuente: Conforme a la información contenida en los Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria: 176-18592 con fecha del 01 de abril de 2025.

4.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

La figura del terreno es irregular; su topografía es fuertemente inclinada con pendientes entre el 19% - 5% de inclinación.

4.5 FORMA GEOMÉTRICA

Lote de terreno de forma irregular.

4.6 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

De acuerdo con la documentación suministrada el predio presenta las siguientes afectaciones físicas de orden jurídico:

51

Agencia Logística de Cundinamarca y Servicios de Cundinamarca

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-176-6-7888
Doc: OFICIO 82012903 DEL 2019-06-06 03:00:00 MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0954 RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015) RESOLUCION 0138 DE 31-01-2014, POR LA CUAL SE REALINDERA LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA-PRODUCTORA LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA, DECLARADA MEDIANTE EL ART. 2 DEL ACUERDO 30/1976, APROBADO POR LA RESOLUCION 076/1977 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE - MINAMBIENTE

4.7 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Vía veredal se encuentra sin pavimentar en regular estado de conservación, transitable preferiblemente en tiempo seco.



FIN DE PÁGINA.

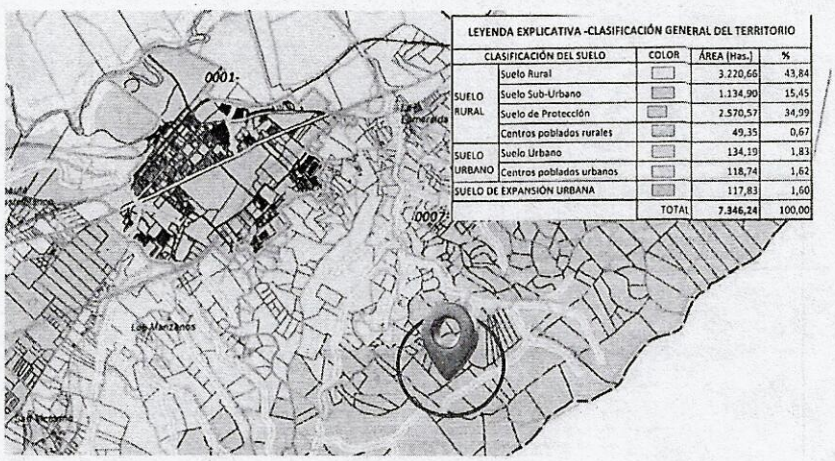
Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

5 NORMATIVIDAD

ACUERDO No. 09 DE 2010

"POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITOTIAL DEL MUNCIIPIO DE TOCANCIPÁ, ADOPTAFO MEDIANTE EL ACUERDO No. 011 DE 2005"

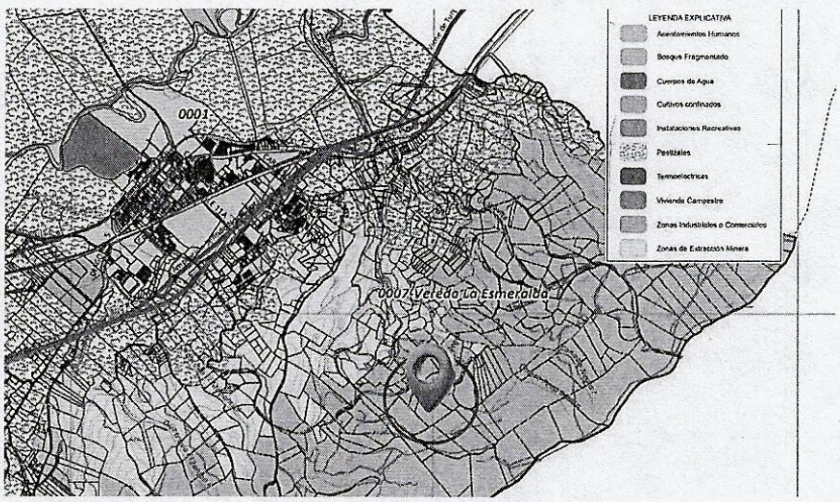
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO DE PROTECIÓN



LEYENDA EXPLICATIVA -CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		COLOR	ÁREA (Has.)	%
SUELO RURAL	Suelo Rural		3.220,66	43,84
	Suelo Sub-Urbano		1.134,90	15,45
	Suelo de Protección		2.570,57	34,99
	Centros poblados rurales		49,35	0,67
SUELO URBANO	Suelo Urbano		134,19	1,83
	Centros poblados urbanos		118,74	1,62
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA			117,83	1,60
		TOTAL	7.346,24	100,00

ÁREAS DE ACTIVIDAD RURAL: BOSQUE FRAGMENTADO.



Nota: Se recomienda solicitar le Certificado de Uso del suelo ante la entidad correspondiente antes de efectuar cualquier transación comercial.

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

6 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con la petición del informe, el objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor de comercial del lote denominado "LOTE EL PULPITO", teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

Se elabora el presente informe con base en la documentación proporcionada hasta la fecha y conforme a la normatividad vigente del municipio, ya que no se ha entregado ninguna licencia que modifique las condiciones actuales.

FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el área de terreno objeto de estudio.

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector y en especial el predio objeto de estudio cuentan con condiciones ambientales aceptables.

7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no cuenta con afectaciones según documentación jurídica suministrada.

7.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que de manera general se presentan por delincuencia común, en general en Tocancipá.

7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble en estudio o que puedan generar una limitación al mismo.

FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística y Servicios de Cundinamarca

8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

"LOTE EL PULPITO" Inmueble ubicado en suelo rural del municipio de Tocancipá. Se toma como base para la liquidación del presente informe, el área registrada en la documentación jurídica.

Se deja aclaración que acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

FIN DE PÁGINA.

9 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

A continuación, se presenta la relación del estudio inmobiliario realizado, las imágenes y la espacialización asociadas a cada una de las ofertas.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	OFERTA	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR HA TERRENO	FUENTE
1	Vereda Canavita, Tocancipá, a 1.5 Km de la planta de COLPAPEL. vivienda Puertas, vigas, y ventanería de madera tallada a mano antiguas. bosque de acacias. Sobre área de protección bosque fragmentado. Suroccidnete del municipio.	4,3	$ 750.000.000	$ 637.500.000	$ 403.000.000	$ 234.500.000	$ 54.534.884	Pedro https://www.doomos.com.co/de/4497099_finca-tocancipa-43000-m2-vendo-venta-vende-a-15-km-de-colpapel.html
2	Finca en la verdeda Esmeralda Alta, con 7 héctareas 3600 m2. Cuenta con nacimientos de agua y suelo en protección.	7,36	$ 415.360.000	$ 407.052.800	$ -	$ 407.052.800	$ 55.306.087	FACEBOOK OCTAVIO
3	Finca ene l sector Pantano Redondo del municipio de Zipaquira, se enceuntra en una zona de reserva forestal a 300 metros de la laguna Pantano Redondo.	3,97	$ 269.984.000	$ 242.985.600	$ -	$ 242.985.600	$ 61.205.441	HERNÁN GARZON

PROMEDIO	$	57.015.470
DESV. ESTÁNDAR	$	3.649.052
COEF. VARIACIÓN		6,40%
LÍMITE SUPERIOR	$	60.664.522
LÍMITE INFERIOR	$	53.366.419
VALOR ADOPTADO	$	57.020.000

VALOR ADOPTADO POR HECTÁREA DE TERRENO ES DE $57´020.000.

9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

El sector de localización presenta una oferta de inmuebles que se puede considerar de nivel bajo, debido a su normativa de protección.

9.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector presenta perspectivas de valorización estables por su condición normativa de protección ambiental.

9.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto.

FIN DE PÁGINA.

10 AVALÚO COMERCIAL

10.1 INMUEBLE VALORADO

Lote denominado LOTE EL PULPITO.

10.2 FECHA DEL INFORME

Mayo de 2025.

10.3 CUADRO DE VALOR

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

10.4 VALOR EN LETRAS: CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.

NOTA: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente valúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
AVALUADOR
R.A.A. AVAL-82390229

FIN DE PÁGINA.

11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

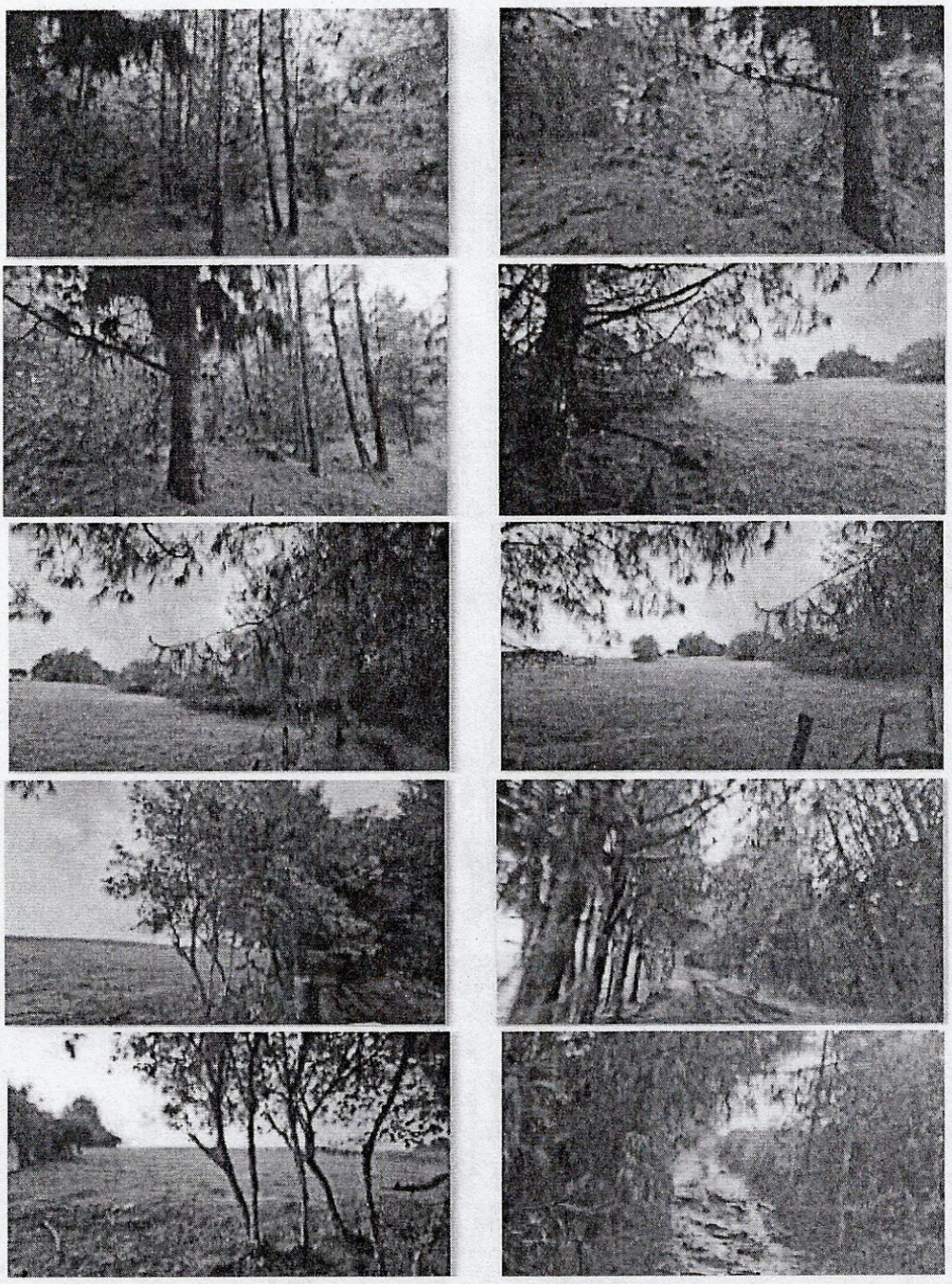
Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

FIN DE PÁGINA.

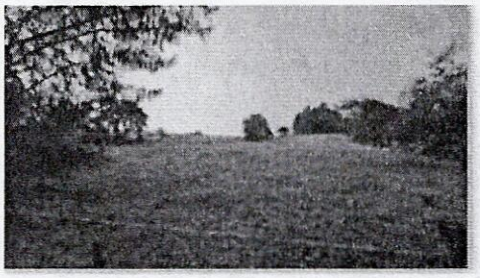
Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca



Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca









FIN DE PÁGINA.

Agencia Logística de Cundinamarca y Servicios de Cundinamarca

ACREDITACIONES

PIN de Validación: b18d0a92

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b18d0a92

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
28 Ago 2017	Régimen de Transición	20 Feb 2023	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	Régimen de Transición	20 Feb 2023	Régimen Académico

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

PIN de Validación: b18d0a92

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca

PIN de Validación: b15d0a92

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

PIN de Validación: b18d0a92

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b18d0a92

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

67

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

FECHA ELABORACIÓN	29 de mayo de 2025		EL PULPITO

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CASA	LOTE: X	APARTAMENTO	OTRO, ¿CUÁL?

No. de Folio de Matricula Inmobiliaria	176-18592	Cédula/Código Catastral *Cuando corresponda al de mayor extensión realizar la aclaración	25817000000070207000
Circulo Registral	176	Dirección	El Pulpito
Departamento/ Municipio	Tocancipá/Cundinamarca	Vereda/ Localidad	La Esmeralda
Estado del folio	Activo	Matrícula de mayor extensión	N/A
No. Anotaciones	5	No. Salvedades	2
Fecha Apertura Folio	24 de junio de 1982	Fecha del Certicado de Tradicion	20 de mayo de 2025

OBJETO DEL ESTUDIO DE TÍTULOS

Validar la titularidad de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio e identificar la existencia de gravámenes o limitaciones de orden jurídico que puedan impedir a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca y/o al cliente la libre disposición del bien.

CABIDA Y LINDEROS

Indicar diferencias de áreas y linderos consignados en el VUR y el título de adquisición o si se encuentran incompletos.	Áea: 3.000.00 M2 Linderos: Tomando como punto de partida el delta número 9, situado en la parte sur del predio en la concurrencia de las colindancias de este predio y el municipio de Guatavita (Roque Flautero y Bernardo Cetina), colinda así: OESTE, con BERNARDO CETINA, del delta 9 al 1, en trescientos setenta y ocho metros (378Mtrs). NORTE, con LORENZO FLAUTERO, del delta 1 al 3, en doscientos diecisiete metros (217Mtrs.). ESTE, con PEDRO SALGADO, del delta 3 al 5 en trescientos diecisiete metros (317Mtrs.) SUR, con el municipio de GUATAVITA del delta 5 al 9 punto de partida, en doscientos treinta y cuatro metros (234Mtrs) y encierra. Linderos y medidas contenidas en la Resolución número trescientos ochenta y siete (387) de fecha 13 de junio de 1.975 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora) y en el plano registrado en el Incora con el numero B-161610, documentos ambos protocolizados en la Notaria Unica del Circulo de Sesquilé, segun consta en escritura pública número 98 del 1° de agosto de 1.979.
Área de terreno	3.000.00 M2
Área de construcción	N/A
Régimen de propiedad horizontal – Soporte acto jurídico y fecha.	N/A

PROPIEDAD ACTUAL

*En caso de existir más de un propietario que haya adquirido de modo y título diferente realizar por separado el siguiente análisis discriminando por propietario.

Nombre o Razón Social	MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO	NIT o Cédula	CC No. 17.012.534
Modo/título de Adquisición	Compraventa	Porcentaje de propiedad. *En caso de propiedad en común y proindiviso.	100%
Número documento Soporte	Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca.	Fecha	28 de julio de 1.989
Origen Documento *Entidad que emite el documento	Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca.	Ciudad	Sesquile/Cundinamarca.
No. Anotación	2	Fecha registro de la anotación	10 de agosto de 1989
No. Salvedades	1		

Indicar si existe en el título revisado condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, entre otras	Luego de efectuar la revisión del documento Certificado de Tradicion y la Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca. correspondiente al inmueble objeto de estudio, se concluye que NO existen condiciones resolutorias, ni limitaciones de dominio vigentes como; hipotecas, embargos vigentes. o alguna situación jurídica que pueda afectar el dominio y la libre disposición sobre el inmueble objeto de estudio.

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca

TRADICIÓN DEL INMUEBLE - PROPIETARIOS ANTERIORES *Organizar la cadena de tradición iniciando por el propietario más antiguo al más reciente.				
No. Anotación	Área enajenada	Propietario(s)	Modo Adquisición	Documento soporte / observación.
1	3.000.00 M2	CANASTO AGUDO LUIS OCTAVIO	ADJUDICACION BALDIOS (OFICINA DE ORIGEN INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA)	Resolucion No.0387 DEL 13 de junio de 1.975 INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORM DE BOGOTA
2	3.000.00 M2	MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO	COMPRAVENTA	Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca.

ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE *En caso de existir más de una anotación del mismo tipo realizar la inclusión de las casillas que sean necesarias			
Ítem	Anotación No	Descripción Constitución	Intervinientes
Limitación al Dominio	N/A		DE: A:
Gravamen	N/A		DE: A:
Medida Cautelar	N/A		DE: A:
Condición Resolutoria	N/A		DE: A:
Falsa Tradición	N/A		DE: A:
Patrimonio cultural * Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	N/A		DE: A:
Otra	N/A		DE: A:

CONCEPTO JURÍDICO:
*Indicar si el inmueble se encuentra en situación libre, leve y grave

Para realizar el estudio del inmueble; Ubicado en el municipio de Tocancipá/Cundinamarca, de la vereda La Esmeralda, lote identificado con el nombre del El Pulpito., se procedió a revisar los siguientes títulos y/o documentos: I). Certificado de Tradicion del folio de matrícula inmobiliaria : 176-18592, II).Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/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.

Por lo anterior, una vez revisada la Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca.NO encuentra ninguna circunstancia que invalide el acto Adjudicacion de Compraventa DE:CANASTO AGUDO LUIS OCTAVIO A: MARQUEZ ACOSTA JORGE ARTURO., así las cosas, NO existe ningún gravamen, medida cautelar, condición resolutoria o falsa tradición que impida adquirir el inmueble por parte de la entidad territorial o cualquier otro(a) comprador(a).

El bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 176-18592 presenta una titularidad válida, 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 observa que: El inmueble se encuentra dentro de la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá. Esta figura impone restricciones: (de uso del 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.
Se recomienda: 1). Verificar los límites georreferenciados de la reserva con la CAR o autoridad ambiental competente o con la Secretaría de Planeación del unicipio.
2). Abstenerse de realizar desarrollos o ventas sin estudio previo de uso permitido. Se actualizó la ficha conforme al IGAC (Resolución 8589 SNR). Esto es relevante para efectos fiscales y técnicos, no altera la propiedad.

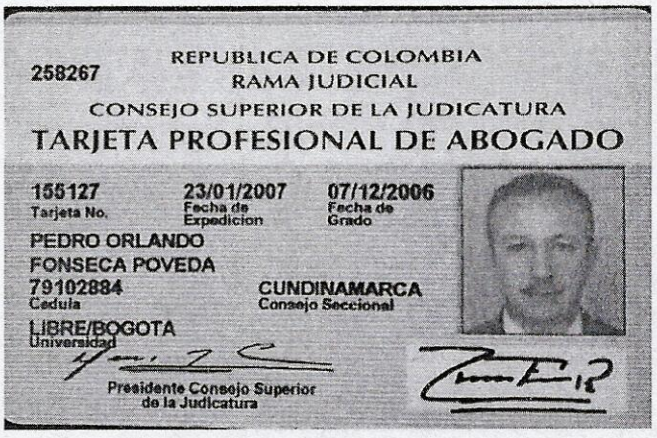
Así mismo, se deja expresa constancia que los lineros fueron obtenidos de la (como se observa en el reverso del folio 397 y 398 de la escritura en mención).

SOPORTES ESTUDIO DE TÍTULOS
*corresponde a los documentos que fueron consultados para la elaboración del estudio de títulos.

Los siguientes documentos fueron consultados y sirvieron de base para el presente estudio de títulos:
1.Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca.
2.Certificado de Tradicion del Número de matrícula inmobiliaria : 176-18592 con fecha de expedición del 20 de mayo 2025.
3.Consulta de procesos ejecutivos de la Rama Judicial

Agencia Logística de Infraestructura y Servicios de Cundinamarca

OBSERVACIONES
*Utilice este espacio para hacer las salvedades que considera pertinentes frente a la titularidad de la propiedad del inmueble objeto de estudio, detallar cualquier situación que afecte la libre disposición del bien u otras situaciones que se consideren necesarias detallar por que puedan afectar el predio.
Anexo: 1.Escritura 143 del 28 de julio de 1.989 otorgada por la Notaria Unica de Sesquile/Cundinamarca. 2.. Certificado de Tradicion del Número de matrícula inmobiliaria : 176-18592 con fecha de expedición del 20 de mayo de 2025.
Elaborado por: **Pedro Orlando Fonseca Poveda** C.C No. 79.102.884 de Bogotá D.C T.P No. 155.127 del C.S de la J.



REPUBLICA DE COLOMBIA
258267
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

155127 — Tarjeta No.
23/01/2007 — Fecha de Expedicion
07/12/2006 — Fecha de Grado
PEDRO ORLANDO
FONSECA POVEDA
79102884 — Cedula
CUNDINAMARCA — Consejo Seccional
LIBRE/BOGOTA — Universidad
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ

SG – 1674 - 2024

LA SUSCRITA SECRETARIA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ

A NOMBRE DEL CONSEJO MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES -CMGRD-

CERTIFICA:

Que, el predio ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá, identificado con la Cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, y con Matrícula inmobiliaria No. 176-18592; según el mapa de zonificación de amenazas del Municipio de Tocancipá, que hace parte del Acuerdo No. 09 de 2010 que Revisa y Ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, adoptado mediante Acuerdo No. 011 de 2005, vigente a la fecha y, acorde al estudio básico municipal de riesgos, resultado del Contrato 421 de 2018, avalado por la CAR que deberá ser incorporado al POT en los términos del Decreto 1807 de 2014, el predio se encuentra en una zona con una alta amenaza por movimiento en masa, así como también una parte del predio también se encuentra en una zona con una baja amenaza por movimiento en masa. – Fuente: software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que, el predio ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá, identificado con la Cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, y con Matrícula inmobiliaria No. 176-18592, no se encuentra en una zona con amenaza por inundación. – Fuente: software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que, el predio ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá, identificado con la Cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, y con Matrícula inmobiliaria No. 176-18592, se encuentra en una zona con alta amenaza por incendio forestal, así como también una parte del predio también se encuentra en una zona con una amenaza media por incendio forestal. – Fuente: software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que, el predio ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá, identificado con la Cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, y con Matrícula inmobiliaria No. 176-18592, se encuentra en una zona con una baja amenaza por avenida torrencial. – Fuente: software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que, el predio ubicado en zona rural del Municipio de Tocancipá, identificado con la Cédula catastral No. 25817000000000070207000000000, y con Matrícula inmobiliaria No. 176-18592, el predio se encuentra dentro de una zona con reserva forestal. – Fuente: software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que según el mapa de amenaza de inundación por Avenida Torrencial del casco urbano del municipio de Tocancipá Cundinamarca, el predio no se encuentra en zona con amenaza por Avenida Torrencial. – Fuente: Ilustración 57, CONTRATO DE CONSULTORÍA 421 DE 2018, VOLUMEN C TOMO I SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN CASCO URBANO -TOCANCIPÁ, Geocing SAS 2019, y el software de sistemas de información geográfica (SIG), ArcGIS 10.3.1 for Desktop.

Que de acuerdo con la Resolución 1499 de 2018, por la cual se modifica la Resolución 2001 de 2016, a través de la cual se determinaron las zonas compatibles con las actividades mineras en la Sabana de Bogotá y se adoptan otras determinaciones, el predio no se encuentra dentro del polígono minero.

La presente certificación se emite con base en las normas precitadas y de conformidad al principio de precaución contemplado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1523 de 2023, el cual establece: "Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo".

ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ

Se expide en la Secretaría de Gobierno, Coordinadora Técnica del CMGRD, a solicitud de la Secretaría de Ambiente de la Alcaldía Municipal de Tocancipá, para dar continuidad al proceso de adquisición del predio denominado "El Púlpito" con fines de conservación y en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, a los tres (3) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

SANDRA JINETH QUEVEDO GARZÓN
Secretaria de Gobierno

Proyectó: Emerson Paolo Arroyo Nieto - Profesional Universitario 04 (E) SG

República de Colombia

Departamento de Cundinamarca

NOTARIA ÚNICA

CÍRCULO DE SESQUILÉ

HECTOR HORACIO VARGAS CARRASCO

NOTARIO

ES LA (TERCERA) COPIA DE LA ESCRITURA
No.: CIENTO CUARENTA Y TRES (143)

FECHA: 28 DE JULIO de 1989
ACTO: VENTA

DE: LUIS OCTAVIO CANASTO AGUDO

A: JORGE ARTURO MARQUEZ ACOSTA

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SESQUILÉ CUNDINAMARCA
Notario: HECTOR HORACIO VARGAS CARRASCO
Dirección: Calle 4ª A No 6-47/49 Sesquilé (Cund.) Telefax :(1)8556372
Email: notariau.sesquile@supernotariado.gov.co

En el Municipio de Sesquilé, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los VEINTIOCHO= = = =(28) días del mes de JULIO= = = mil novecientos ochenta y = = nueve (1.989), ante mí CLAUDIA LUCIA VALDES AGUDELO, Notaria = Unica del Círculo de Tocancipá, compareció LUIS OCTAVIO CARRETO AGUDELO, varón mayor de edad, vecino de = Tocancipá (Cundinamarca), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula cédula de ciudadanía número 3.265.889 expedida en Zipaquirá, libreta militar número 141162 del Distrito Militar número 1, quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y declaró: PRIMERO.- Que a título de venta transfiere a JORGE ARTURO MARQUEZ ACOSTA, quien = en adelante se se llamará EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble rural: = Un predio denominado "EL PULPITO" con todas las mejoras y anexidades, que a él pertenecieron, siembros y encunteras existentes, cercas y servidumbres activas y pasivas, ubicado en la = vereda de "LA ESMERALDA", Municipio de Tocancipá, Departamento de Cundinamarca, cuya extensión ha sido calculado aproximadamente en siete hectáreas tres mil metros cuadrados (7 Hás-3.000 M2) e individualizado por los siguientes linderos: ==== Tomando como punto de partida el delta número 9, situado en = la parte sur del predio en la concurrencia de las colindancias de este predio y el municipio de Guatavita (Roque Figuero y= Bernardo Cetina), colinda así: OESTE, con BERNARDO CETINA, de: delta 9 al 1, en trescientos setenta y ocho metros (378Mts.)== NORTE, con LORENZO FIGUEROA, del delta 1 al 3, en doscientos= diecisiete metros (217 mts), ESTE, con Pedro Salgado, del delta 3 al 5 en trescientos diecisiete metros (317 mts). SUR, con el municipio de GUATAVITA del delta 5 al 9 punto de partida.=

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

HECTOR HORACIO VARGAS C.
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO

en instrumento privado, cuyos datos [illegible] y medidas aparecen en la Resolución número trescientos ochenta y siete (387) de fecha 13 de junio de 1.975 del = Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora) y en el = plano desglosado en el Incora con el número 3-161610, documentos ambos protocolizados en la Notaría Unica del Círculo de Sasquilá, según consta en escritura pública número 98 del 1º de agosto de 1.979.- SEGUNDO.- Que el inmueble que por este acto vende lo adquirió el Vendedor por adjudicación que del mismo= realizó el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora), por resolución número trescientos ochenta y siete (387)= de 13 de junio de 1.975, que se encuentra protocolizada en la Notaría Unica de Sasquilá por escritura pública número 98 de agosto 1º de 1.979, como se señala en la cláusula anterior, = y que fué registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos seccional Zipaquirá, el 28 de noviembre de 1.975 en el folio de matrícula inmobiliaria número 176-0018592, cédula= catastral número 00-00-007-00209.- TERCERO. Que el precio de esta venta es la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (=$500.000.oo)= moneda corriente, que el vendedor declara recibidos =en su totalidad y a satisfacción.- CUARTO.- Que el vendedor hace entrega material al comprador del inmueble desde (=fecha).- ==== QUINTO.- Que el predio materia de la presente venta no lo ha = enajenado el vende=dor por acto= anterior al presente, se halla libre de demanda civil, embargo judicial, condiciones resolutorias de dominio, anticresis, hipotecas y en general de === cualquier otro gravamen y se compromete al saneamiento en los casos de la Ley, y al pago de toda clase de impuestos, tasas, valorizaciones, y demás gravámenes causados antes de la fecha de este instrumento.- Presente JORGE ARTURO MAR=QUEZ COSTA, varón, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada según consta en la escritura pública número 6.477 de la Notaría 21 de Bogotá, D.E., otorgada el 8=



[illegible] de [illegible] [illegible] y [illegible] de=
[illegible], acompañado con cédula de ciuda=
danía número 17.013.634 de Bogotá, cédula
militar número 81900 de Kinguerra, declaro
que acepto la presente escritura y la venta
que por ella me hace, y quedo por recibido
el inmueble que adquirí.- HASTA AQUI LA MINUTA.- = = = = =
COMPROBANTES FISCALES: Se presentaron los comprobantes que la=
Ley exige para estos actos, los que se protocolizan y relacionan
a continuación relacionan: PAZ Y SALVO por el predial de la ==
finca N°300-00-007-0207, ubicada en la vereda de LA MESA/ALTA,=
nombre EL PULPITO, área 7-3000, avalúo oficial $324.000.oo
propietario CANASTO GUDO LUIS OCTAVIO, pago efectuado según
ibo N°763492 de enero 13/89, válido hasta diciembre 31/89.=
Esta escritura se otorga en dos (2) hojas papel notarial Nos=
AB13750527 y AB13750528.- Leído el presente instrumento a los
otorgantes y advertidos de la formalidad del registro dentro
el término legal, lo aceptaron, aprobaron y firman conmigo
or ante mí, lo autorizo.- Derechos Dec. 2479/87 $1.475.oo.- ==
ondo Nal del Notariado $200.oo.- Superintendencia y Registro ==
800.oo.- ENTRE LINEAS /la/, /VALE.- LOS ENMENDADOS "el siguien
e inmueble", "BERNARDO", "Mtrs.", "diecisiete", "Pedro Salge-
o", "seccional", "Folio", "fecha", "vendedor", "hace", "propie
ario", "judicial", "MARQUEZ", "válido" VALEN.-

Luis Octavio Canasto

IS OCTAVIO CANASTO AGUDELO

c.#3266829 de Bogotá

N.#13-16-1162 D...# 1

TE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO (CUNDI.)
RESOLUCION 1.000 DE 1989

SOR LAURO MARQUEZ ACOSTA.

C.C.# 17.012.534 de Bogotá

L.M.# 44 M.T 61.900 D.M. de Mosquera.

CLAUDIA LUCIA VALDES MADERO.

NOTARIA UNICA.

EL PRESENTE 30

COPIA TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO Cuatro Cuarenta y tres 143

FECHA DIA 28 DE Julio

DEL AÑO 1989 QUE EXPIDO Y AUTORIZO EN Dos

(2) HOJAS UTILES CON DESTINO A: El Interesado

SESQUILE CUNO

24 ENE. 2017