LUGAR Y FECHA:	San José de Cúcuta, 25 de noviembre de 2025		
DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Subdirección de Planeación y Fronteras		
RUBRO PRESUPUESTAL:	1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 21 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 24 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 34		
PROYECTO (si aplica)**:**	2.1.1 Ordenamiento y manejo de ecosistemas		
SUBPROYECTO (si aplica)**:**	No aplica		
META RELACIONADA PAC (si aplica)**:**	2.1.1.4.1 adquirir áreas estratégicas para la conservación.		
TIPO DE GASTO:	Funcionamiento ( ) Inversión (X)		
FUENTE DE FINANCIACION: 27-11-2025	14	EVALUACION DE LICENCIAS Y TRAMITES	$
	15	SOBRETASA AMBIENTAL	$
	17	SEGUIMIENTOS	$
	18	TASA POR USO DE AGUA	$
	23	TASA RETRIBUTIVA	$
	24	SECTOR ELECTRICO	$156.996.029
	34	DEPÓSITO CONTRIBUCIONES SECTOR ELÉCTRICO	$42.292.218
	21	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	$1.613.461.753
VALOR TOTAL A CONTRATAR	MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.812.750.000) M/cte		
OBJETO A CONTRATAR	ADQUISICIÓN DEL PREDIO BABILONIA IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-1359, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ARBOLEDAS PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO, EN CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (POMCA) Y EN CONCORDANCIA CON LAS POLÍTICAS NACIONALES Y REGIONALES DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DEL RECURSO HÍDRICO.		
DURACIÓN	Hasta el 31 de diciembre de 2025.		

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental "CORPONOR", es una entidad pública con un régimen especial, que por mandato legal administra el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propende por el desarrollo sostenible en el área de su jurisdicción que es el departamento Norte de Santander, de conformidad a las políticas del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Sostenible.

La Constitución Política de Colombia adopta el principio de desarrollo sostenible y le asigna al Estado al igual que a todas las personas, la obligación de proteger las riquezas naturales de la Nación, así como la función de planificar el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, conservación y restauración.

De conformidad con los artículos 79 y 80 de la Constitución Política de Colombia es deber del Estado proteger la Diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica,

planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación y restauración.

El Consejo Directivo de conformidad con el artículo 2.2.8.6.3.1 del Decreto 1076 de 2015, mediante Acuerdo No. 008 del 12 de junio de 2024, aprobó el Plan de Acción Cuatrienal de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental – CORPONOR, para armonizarlo con la estructura programática del Plan Estratégico Ambiental Regional PGAR/PLANEAR 2016-2035.

Dentro de las funciones que están establecidas para las Corporaciones Autónomas Regionales, según el artículo 31 de la Ley 99 de 1993, se encuentran entre otras:

"(...)

2. Ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente.

15. Administrar, bajo la tutela del Ministerio del Medio Ambiente las áreas del Sistema de Parques Nacionales que ese Ministerio les delegue. Esta administración podrá hacerse con la participación de las entidades territoriales y de la sociedad civil.

16. Reservar, alinderar, administrar, en los términos y condiciones que fijen la ley y los reglamentos, los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional, y reglamentar su uso y funcionamiento. Administrar las Reservas Forestales Nacionales en el área de su jurisdicción.

(...)"

En consecuencia, la Corporación en su Plan de Acción Cuatrienal 2024-2027, aprobado mediante el Consejo Directivo de la Corporación, estableció para la línea estratégica PGAR/PLANEAR 2016-2035, mediante el cual se ejecutarán entre otros programas el 2.1 Conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.

Que en el programa antes mencionados se contempla el proyecto 2.1.1 Ordenamiento y manejo de ecosistemas, el cual pretende la ejecución de acciones orientadas a la identificación y priorización de humedales para formular sus planes de manejo que garanticen su conservación para su fin de reguladores de agua, además este proyecto contempla acciones de protección, adquisición de predios, acompañamiento, como garantes que demanda la Sentencia para la nueva delimitación de páramo Jurisdicciones Santurban Berlín y páramo de Almorzadero, así como la administración y manejo de las áreas adquiridas para la conservación y definición de medidas de manejo, por su alta importancia ambiental.

Entre las acciones a desarrollar, se enumeran las siguientes:

1) Avance en la Formulación y/o actualización de Planes de Manejo de las áreas protegidas.
2) Identificación y priorización de humedales de la jurisdicción.
3) Formulación de PMA de humedales priorizados
4) Implementación de acciones programadas de planes de manejo ambiental PMA de humedales adoptados
5) Implementación de planes de manejo ambiental de los páramos (PMA) delimitados
6) Acompañamiento al cumplimiento de la obligación de garantes que demandan las sentencias para la nueva delimitación del páramo Santurbán Berlín y del páramo Almorzadero.
7) Evaluar anualmente la efectividad y manejo de las estrategias de conservación (páramos) con PMA.
8) Evaluar anualmente la efectividad y manejo de las áreas protegidas con PMA.

9) Avance en la formulación y/o actualización de PMA de áreas protegidas
10) Ejecución de planes de manejo de áreas protegidas
11) Adquirir áreas estratégicas para la conservación.
12) Administración y manejo de las áreas adquiridas para la conservación y definición de medidas de manejo
13) Formulación y/o actualización del plan de ordenación forestal - POF
14) Implementación del plan de ordenación forestal - POF

Que atendiendo lo anterior con la presente contratación se pretende ejecutar el objetivo: 2.1.1.4 promover la adquisición y protección de áreas o ecosistemas de interés estratégico con el fin de conservar los recursos naturales, preservar la biodiversidad y promover el uso sostenible del territorio, en el cual se halla la actividad: 2.1.1.4.1 adquirir áreas estratégicas para la conservación.

Que, para el cumplimiento de la meta establecida, se soporta en los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993, Ley reglamentada por el Decreto 953 de 2013 y 1007 de 2018, en el cual se establece que los recursos destinados al cumplimiento de la normatividad se pueden invertir en el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios.

De otra parte, CORPONOR en coordinación y con el apoyo de las entidades territoriales podrá adelantar planes de cofinanciación para adquirir áreas o ecosistemas estratégicos para la conservación y recuperación de los recursos naturales de conformidad con la Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo - PND 2023-2026 "Colombia, potencia mundial de la vida".

Que, el Decreto 953 del 17 de mayo de 2013, reglamentó el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y en el artículo 4 establece:

"Identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica. Para efectos de la adquisición de predios o la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales por parte de las entidades territoriales, las autoridades ambientales deberán previamente identificar, delimitar y priorizar las áreas de importancia estratégica, con base en la información contenida en los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, planes de manejo ambiental de microcuencas, planes de manejo ambiental de acuíferos o en otros instrumentos de planificación ambiental relacionados con el recurso hídrico (...)".

Que, el Artículo 5° del citado Decreto establece:

"(...)

Selección de predios. Las entidades territoriales con el apoyo técnico de la autoridad ambiental de su jurisdicción deberán seleccionar al interior de las áreas de importancia estratégica identificadas, delimitadas y priorizadas por la autoridad ambiental competente, los predios a adquirir, a mantener o a favorecer con el pago por servicios ambientales. (...)

Para la selección de los predios se deberán evaluar, los siguientes criterios, sin perjuicio de otros adicionales que podrá definir mediante acto administrativo el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible:

1. *Población abastecida por los acueductos beneficiados con la conservación del área estratégica dentro de la cual está ubicado el predio.*
2. *Presencia en el predio de corrientes hídricas, manantiales, afloramientos y humedales.*
3. *Importancia del predio en la recarga de acuíferos o suministro hídrico.*
4. *Proporción de coberturas y ecosistemas naturales poco o nada intervenidos presentes en el predio.*
5. *Grado de amenaza de los ecosistemas naturales por presión antrópica.*

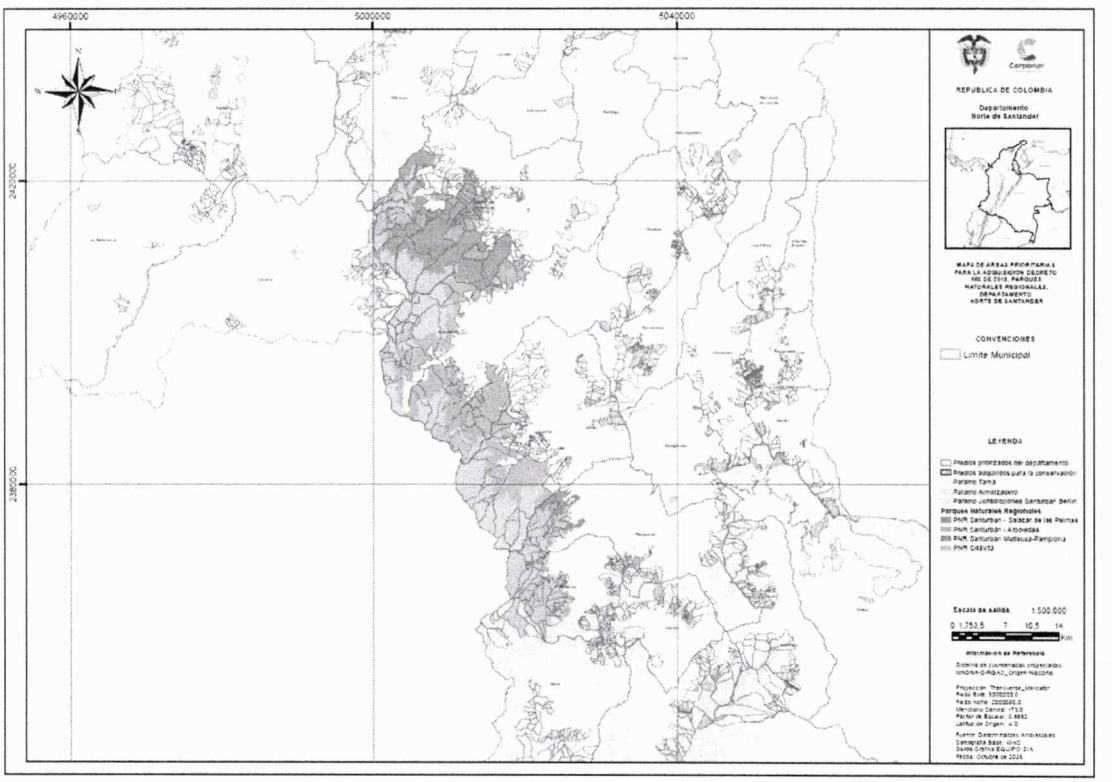
6. *Fragilidad de los ecosistemas naturales existentes.*
7. *Conectividad ecosistémica.*
8. *Incidencia del predio en la calidad del agua que reciben los acueductos beneficiados.*

(...)"

La Corporación como integrante del Sistema Nacional Ambiental – SINA, tiene como obligación contribuir al cumplimiento de las metas ambientales que le aplica dentro del Plan Nacional de Desarrollo Ley 2294 de 2023 en cuanto al cumplimiento de la meta adquisición por la nación de áreas o ecosistemas de interés estratégico para la conservación de los recursos naturales.

Que, conforme a lo establecido en la Ley 99 de 1993, los entes territoriales están en la obligación de dejar recursos para la adquisición de dichas áreas, debido a lo anterior la Corporación ha realizado la identificación de áreas estratégicas para la conservación con fines de adquisición por los entes territoriales y también ha avanzado en los procesos de declaratoria como áreas protegidas del nivel regional.

Que, referente al compromiso de priorización de áreas estratégicas en el departamento, tal como lo establece el Decreto 0953 del 17 de mayo de 2013, *"Por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011"*; la Corporación realizó la priorización de 239.951,40 ha de áreas estratégicas para adquisición, para los cuarenta (40) Municipios del Departamento, y se remitió dicha información a los municipios y a la Gobernación de Norte de Santander; quedando así establecida la jurisdicción donde se puede realizar la adquisición de dichas áreas, así mismo, se han adquirido 25.230,86 ha.



Que, en atención a lo anterior, el municipio de San José de Cúcuta viabilizó la adquisición de predios estratégicos, dichos predios se localizan en las cuencas hidrográficas de los ríos Zulia y Pamplonita, zonas consideradas prioritarias para la protección de las fuentes que abastecen los sistemas del

acueducto Metropolitano, los cuales suministran agua potable a una parte significativa de la población cucuteña. En consecuencia, la conservación de estas áreas estratégicas resulta fundamental para garantizar la disponibilidad y calidad del recurso hídrico en la jurisdicción municipal.

El honorable Concejo Municipal de San José de Cúcuta mediante Acuerdo No. 029 del 05 de agosto del 2025 "Por el cual se concede autorización al alcalde del municipio de San José de Cúcuta, para la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua al municipio de San José de Cúcuta y para declararlos de utilidad pública; autorizo de manera expresa la adquisición de los siguientes predios:

ITEM	PROPIETARIO	DIRECCION INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL	AREA	UBICACION	UBICACION	TIPO DE PREDIO	VALOR PREDIO
1	Alfredo García Bautista	LT LA CONVENCION -QUEBRADA GRANDE	260-190511	54223000300030100000	160 HA	CUCUTILLA	CUCUTILLA	5.000.000.000	$ 800.000.000
2	Alfredo García Bautista	QUEBRADA GRANDE CARRIZAL	260-190003	54223000300030080000	538,75 HA	CUCUTILLA	CUCUTILLA	5.000.000.000	$2.693.750.000
3	Javier Antonio Ardila Serrano	BABILONIA	276-1359	00010000000500260000000000	362,55 HA	ARBOLEDAS	ARBOLEDAS	5.000.000.000	$1.812.750.000
					1061,3 HA		RURAL	**TOTAL**	$5.305.500.000

Que, como medidas para ayudar a la conservación desde el Gobierno Nacional, se ha generado normas para contribuir al cumplimiento de las mismas como lo establecen los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993.

"(...)

ARTÍCULO 108. *Adquisición por la nación de áreas o ecosistemas de interés estratégico para la conservación de los recursos naturales o implementación de esquemas de pago por servicios ambientales u otros incentivos económicos. ..."*

*"...**ARTÍCULO 111. Adquisición de Áreas de Interés para Acueductos Municipales.** (Modificado por el art. 106, Ley 1151 de 2007); (Modificado por el art. 210, Ley 1450 de 2011); (Reglamentado por el Decreto 953 de 2013), Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y distritales.*

Los departamentos y municipios dedicarán durante quince años un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, de tal forma que antes de concluido tal período, haya adquirido dichas zonas.

La administración de estas zonas corresponderá al respectivo distrito o municipio en forma conjunta con la respectiva Corporación Autónoma Regional y con la opcional participación de la sociedad civil.

PARÁGRAFO. *Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 3% del valor de la obra a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua.*

(...)"

El Departamento Norte de Santander posee un área de cerca de 1.200.000 hectáreas de ecosistemas estratégicos, donde se encuentran las áreas de recarga de las más importantes fuentes hídricas abastecedoras de los acueductos municipales, de las cuales, hacen parte:

- Ecosistemas de bosques de niebla,
- Bosques alto andinos páramos y
- Nacimientos de agua en los cuales existe un alto contenido de biodiversidad más que en cualquier otro lugar terrestre los cuales es necesario proteger.

La adquisición del predio denominado Babilonia ubicado en la vereda Santo Domingo del municipio de Arboledas el cual cuenta con una extensión de 362,55 Ha, de propiedad del señor Javier Antonio Ardila Serrano identificado con la cedula de ciudadanía número 5.669.526, se halla ubicado dentro del PNR Santurban-Arboledas y dentro del área delimitada para el páramo Santurban – Berlín, la adquisición de este predio es la estrategia más válida para la conservación, ya que permite el control del territorio y facilidad para el control y la vigilancia de los mismos, permitiendo que dichas áreas cumplan la función que han venido cumpliendo de protección y en caso de haber sido intervenidas, iniciar el proceso de regeneración natural al suspender la actividad productiva e iniciar su recuperación hasta volver a conformar áreas revegetalizadas o bosques secundarios que entran a cumplir la función de bosques protectores y de recarga del recurso hídrico.

Que en atención a lo anterior, CORPONOR y el municipio de San José de Cúcuta firmaron el convenio interadministrativo 00005205 del 20 de octubre de 2025, cuyo objetivo es "*Aunar esfuerzos técnicos, administrativos, financieros y logísticos entre la alcaldía de San José de Cúcuta y la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental -CORPONOR, con el fin de adelantar acciones conjuntas para la adquisición, conservación, protección y manejo de áreas estratégicas para la preservación del recurso hídrico en el municipio de San José de Cúcuta, en cumplimiento de los lineamientos establecidos en el plan de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas (POMCA) y en concordancia con las políticas nacionales y regionales de gestión ambiental y del recurso hídrico*", por un valor de Tres mil setecientos cincuenta y seis millones novecientos noventa mil setecientos cuarenta y un pesos con cinco centavos ($3.756.990.741,05) M/cte, de los cuales el municipio aporta Tres mil doscientos cincuenta y seis millones novecientos noventa mil setecientos cuarenta y un pesos con cinco centavos ($3.256.990.741,05) M/cte y la Corporación Quinientos millones de pesos ($500.000.000) M/cte, destinados a la adquisición de dos (2) predios

CORPONOR para hacer acompañamiento a los entes territoriales para la adquisición de áreas estratégicas establece el siguiente protocolo para realizar la adquisición de predios con fines de conservación como áreas *de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y distritales.*

ACTIVIDADES	RESPONSABLE	DOCUMENTOS
Convocatoria al propietario del predio o área estratégica priorizadas por el municipio de San José de Cúcuta.	CORPONOR	Convocatoria escrita
Presentación de oferta de venta del predio	CORPONOR	Fotocopia de Escritura, Certificado de libertad y tradición
Comunicación de CORPONOR al Municipio para aprobación de la oferta	CORPONOR y Municipio	Oficio de remisión
Negociación del predio	CORPONOR y Municipio	Acta de negociación
Revisión jurídica de la documentación	CORPONOR	Concepto jurídico
Visita técnica al predio	CORPONOR y Municipio	Informe técnico
Consulta de información en el SIA	CORPONOR	cartografía, certificado IGAC, Carta Catastral
Suscripción de convenio o acta de negociación	CORPONOR	Convenio o promesa de compraventa

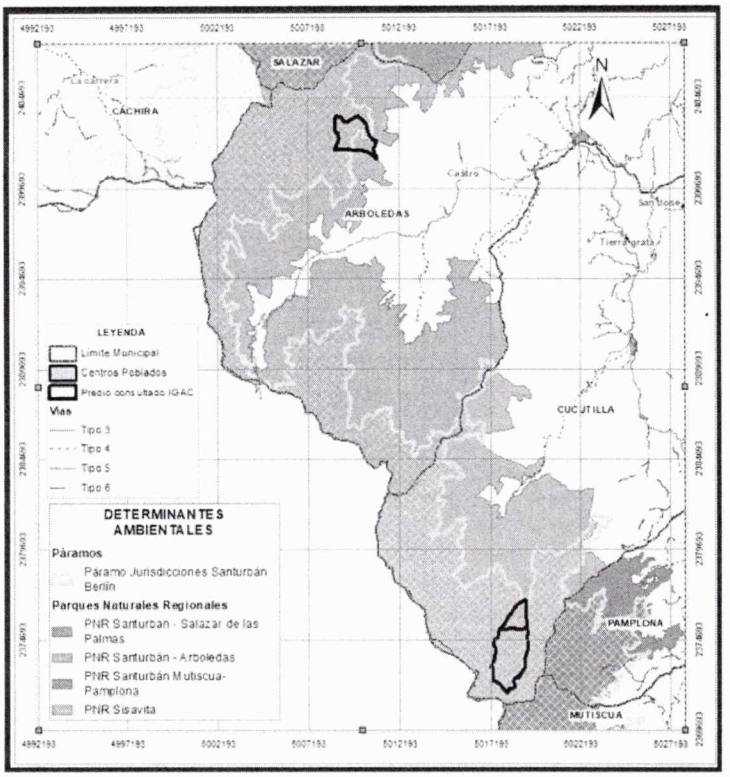
ACTIVIDADES	RESPONSABLE	DOCUMENTOS
Formalización del negocio jurídico (compraventa)	CORPONOR y Municipio	Minuta de escritura
Elaboración y trámite de minuta de compraventa	CORPONOR y Municipio	Minuta de escritura
Envío de minuta para reparto notarial	CORPONOR	Oficio al notario
Elaboración de escritura pública	Notaria	Escritura pública
Firma de escritura	CORPONOR, Municipio y vendedor	Escritura pública
Pago de impuestos notariales y gastos	Vendedor	Paz y salvo de impuestos
Registro de escritura pública	Vendedor	Certificado de libertad y tradición actualizado
Entrega y recibo físico del predio	CORPONOR, Municipio y vendedor	Acta de entrega y recepción del predio
Pago final del predio	CORPONOR y Municipio	Certificación de cumplimiento
Archivo de documentos	CORPONOR	SECOP II

Que, el municipio de San José de Cúcuta y la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR, cuentan con recursos para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 108 y 111 de la Ley 99 de 1993 reglamentado por el Decreto 953 de 2013, para lo cual han decidido los entes públicos aunar esfuerzos para llevar a cabo el proceso de adquisición de áreas priorizadas para el municipio de San José de Cúcuta, de conformidad con el Documento de priorización de áreas estratégicas de CORPONOR, con el fin de propender por la conservación y protección de las fuentes hídricas y sostenibilidad ambiental de esa jurisdicción municipal.

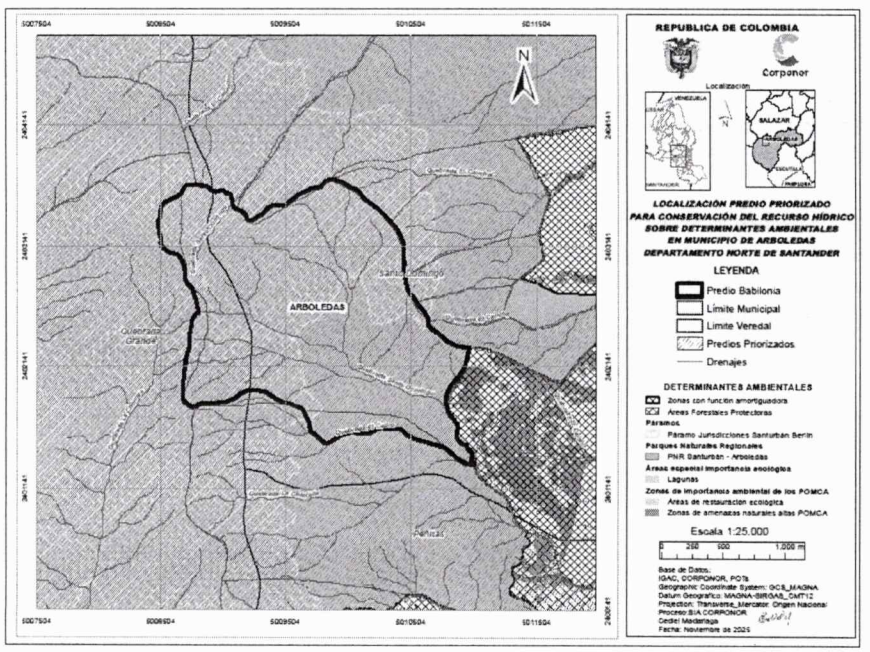
Con fecha veinticuatro (24) de octubre de 2025 se suscribió el acta de inicio para la ejecución del objeto del convenio y se dio inicio a la implementación del protocolo de adquisición establecido para la adquisición de áreas estratégicas donde se determina la viabilidad jurídica, técnica y económica para realizar todos los trámites necesarios para la negociación de los predios priorizados por el municipio.

Que, en atención a lo anterior uno de los predios priorizados es el denominado Babilonia ubicado en el municipio de Arboledas el cual cuenta con una extensión de 362,55 Ha identificado con matrícula inmobiliaria número 276-1359 y cedula catastral 00010000000500260000000000, se encuentra dentro del listado de áreas priorizadas por Corponor para adquisición en el municipio de Arboledas, según lo establecido en el Decreto 953 de 2013.

Como parte de la implementación del protocolo de adquisición se cuenta con la cartografía correspondiente a su ubicación y se identifica como área priorizada acorde con el Decreto 953 del año 2013, está ubicado en el ecosistema del páramo de Santurban y dentro del área protegida declarada por CORPONOR PNR Santurban - Arboledas, el predio se encuentra dentro del área de recarga hídrica del río Zulia, fuente abastecedora del acueducto metropolitano de San José de Cúcuta.



La conectividad ecosistémica del predio se enmarca alrededor del ecosistema del páramo de Jurisdicciones Santurbán Berlín, del cual hace parte el Parque Natural Regional Santurbán Arboledas, compuesto por bosques naturales, seminaturales y páramo, igualmente el predio Babilonia hace parte del parque natural regional Santurbán Arboledas y tiene conectividad con otros predios adquiridos previamente. Adicionalmente el predio se encuentra en zona de conservación, con vegetación de bosques y herbazales naturales, así mismo, el predio cuenta con nacimientos de agua que fluyen a través de la Quebrada Santo Domingo y que aguas abajo desembocan en el río Arboledas y este a su vez al Río Zulia, fuente abastecedora del Acueducto Metropolitano de Cúcuta.



Que, en visita técnica realiza el 05 de noviembre de 2025 al predio Babilonia, ubicado en la vereda Santo Domingo del municipio de Arboledas en Norte de Santander, se emitió concepto técnico referente a la condición cómo área estratégica para la conservación y producción de agua de la microcuenca Quebrada Santo Domingo, fuente abastecedora del río Arboledas y este a su vez del Río Zulia, dado que este se encuentra ubicado dentro del Parque Natural Regional Santurbán Arboledas, el cual traslapa en parte con el páramo de Santurbán, y está incluido en el listado de áreas priorizadas para adquisición del municipio de Arboledas, áreas que aplican como áreas priorizadas para adquisición del Municipio de San José de Cúcuta. como producto de esta visita se obtuvieron los siguientes resultados:

- El predio se encuentra dentro del área de recarga hídrica de la quebrada Santo Domingo, la cual es tributaria del río Arboledas y este a su vez del río Zulia, sobre el cual se encuentran a lo largo y ancho de la cuenca los acueductos Municipales de Arboledas, Cúcuta, Puerto Santander y fuente abastecedora de la planta Termoeléctrica Tasajero y Distrito de riego El Zulia.

- En el predio nacen las quebradas Santo Domingo, y la Colorada, en la parte más alta de la cuenca, cuenta con dos lagunas que dan origen a la quebrada Santo Domingo y otros drenajes que aportan su caudal a la quebrada Santo Domingo, la cual drena sobre el Río Arboledas, fuente abastecedora del Río Zulia.

- El predio cuenta con gran parte de áreas de páramo, ecosistema especializado en la producción de agua y dos lagunas de origen glacial que conforman parte de la red hidrográfica de la quebrada Santo Domingo, se encuentra en un rango altitudinal de 2500 m.s.n.m hasta 3800 m.s.n.m y su temperatura va desde los 13 ° C a los 6° C y una precipitación de 2200 mm a 2500 mm, en sus coberturas se encuentran Herbazales, arbustal abierto, bosque denso, que contribuye a la recarga de acuíferos y suministro de agua, igualmente parte del predio está siendo usado para ganadería cuenta con áreas de pastos limpios.

- La conectividad ecosistémica está ligada al páramo de Jurisdicciones Santurbán Berlín su complejo lagunar, los Parques Naturales Regionales que forman parte de todo el ecosistema de del páramo.

- El predio incide directamente sobre la calidad y la cantidad de agua que se produce, ya que de las partes altas es de donde proviene la mayor parte del caudal de la fuente la cual, por su estado de conservación y el poco aporte de sedimentos presenta un agua de excelente calidad. Su conservación con buena cobertura vegetal es fundamental para la regulación del caudal tanto en temporadas de invierno como de verano, que permitan mantener un agua de excelente calidad.

Que, en reunión de negociación llevada a cabo el 13 de noviembre de 2025 en el despacho de la Subdirección de Planeación y Fronteras de la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR, entre la señora Luz Stella Mogollón Dallos identificada con la CC Nº 60.363.688 de Cúcuta, en calidad de autorizado por el señor Javier Antonio Ardila Serrano identificado con la CC Nº 5.669.526 expedida en Lebrija Santander, en calidad de propietario, del predio Babilonia, ubicado en la vereda Santo Domingo, Municipio de Arboledas y por parte de CORPONOR el señor Iván Darío Ramírez Bejarano en calidad de Subdirector de Planeación y Fronteras y José Henry Carrero en calidad de Técnico Operativo de La Subdirección de Desarrollo Sectorial Sostenible y por la Alcaldía de San José de Cúcuta y la Secretaria de Ambiente los funcionarios Luis Humberto Rodríguez Gutiérrez, Danny Alviary Oliveros Contreras y Jorge Alveiro Combariza se acordó lo siguiente:

Para la negociación, el precio o valor del inmueble denominado "BABILONIA" según el avalúo comercial realizado por profesional avalado, quedó establecido por un valor de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000) el cual cuenta con un área de 362 hectáreas con 5,500 m2, este avalúo fue elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca - ASOLONJAS.

El vendedor cubrirá todos los gastos legales que se ocasionen en el proceso de notariado y registro, gastos que están incluidos en el valor pactado el cual es el 100% de la oferta es decir MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000)

M/cte, así mismo, se hace aclaración que al momento del pago CORPONOR realizara los descuentos de ley como lo son entre otros los de estampillas.

El vendedor y el comprador, llegaron a un ACUERDO ECONÓMICO por un valor de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000), gastos notariales, derechos de registro, la retención en la fuente y demás gastos que se incurra en el proceso de enajenación del predio.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: CORPONOR cancelará al vendedor del predio la suma de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.812.750.000) M/cte, el valor acordado en la negociación, una vez se haya legalizado y registrado la escritura pública de compraventa del predio en la Oficina de Registro e instrumentos Públicos de Salazar a nombre de CORPONOR y el MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, previa presentación de la certificación debidamente diligenciada y con el visto bueno superviso, Subdirector de Planeación y Fronteras.

Los costos que ocasionen la COMPRAVENTA del inmueble denominado BABILONIA, comprendiendo el perfeccionamiento del presente acto de negociación, es decir la Escritura Pública, el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos de Salazar de las Palmas y los demás gastos notariales y de registro a que haya lugar estarán a cargo del vendedor, el señor JAVIER ANTONIO ARDILA SERRANO.

Así las cosas, el valor de la negociación para la adquisición de áreas estratégicas se da por el valor establecido en el avalúo comercial realizado al predio, el cual, en el trámite adelantado por la alcaldía municipal de san José de Cúcuta ante el Concejo Municipal para solicitar la autorización para adquisición y aprobación de los recursos, se presentó el avalúo comercial del predio denominado Babilonia fue por valor de mil ochocientos doce millones setecientos cincuenta mil pesos ($1.812.750.000) M/cte.

La autorización para adquisición del predio fue otorgada por el Concejo municipal del municipio de Cúcuta mediante Acuerdo No. 029 del 05 de agosto del 2025 el cual hace parte de los documentos subidos al SECOP II como parte del convenio interadministrativo 00005205 del 20 de octubre de 2025.

Tomando como base el avalúo realizado al predio Babilonia, y los recursos del convenio interadministrativo, los aportes de los recursos quedando los aportes de la siguiente manera:

a) CORPONOR aportara la suma de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($199.288.247) M/cte, subordinados al proyecto 2.1.1 ORDENAMIENTO Y MANEJO DE ECOSISTEMAS; los cuales se hallan en los rubros Presupuestales No. 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04-24 la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL VEINTINUEVE PESOS ($ 156.996.029) M/cte. y 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04-34 la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($42.292.218) M/cte.
b) EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, aportará la suma de MIL SEISCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS ($1.613.461.753) M/cte, adscritos al rubro No 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04-21, correspondiente al aporte del municipio de San José de Cúcuta, recursos adicionados al presupuesto de la Corporación mediante Resolución Nº 890 del 29 de octubre de 2025.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. Objeto:

2.2. ADQUISICIÓN DEL PREDIO BABILONIA IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-1359, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ARBOLEDAS PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA PARA LA PRESERVACIÓN

DEL RECURSO HÍDRICO, EN CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (POMCA) Y EN CONCORDANCIA CON LAS POLÍTICAS NACIONALES Y REGIONALES DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DEL RECURSO HÍDRICO.

2.3. Clasificación de bienes y servicios – código UNSPSC:

El servicio objeto del presente proceso de contratación esta codificada en el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el nivel, como se indica en la siguiente tabla:

SEGMENTOS	FAMILIA	CLASES	PRODUCTO	CÓGIGO UNSPSC
95. Terrenos, Edificios, Estructuras y Vías	10. Parcelas de Tierra	19. Tierras Agrícolas	01. granja	95101901

2.4. Contrato a celebrar: contratación directa de ADQUISICÓN DE BIENES INMUEBLES, definida en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

2.5. Obligaciones del Vendedor:

EL VENDEDOR adquiere las siguientes obligaciones con la Corporación:

a. Presentar el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con una fecha de expedición no superior a dos meses.
b. Presentar Paz y Salvo por concepto de pago de Impuesto Predial.
c. El predio a entregar debe estar libre de cualquier gravamen para su negociación.
d. Asumir los costos y demás gastos ocasionados con la escrituración, registro y entrega del bien inmueble a favor de la Alcaldía de San José de Cúcuta y Corponor.
e. Efectuar la entrega del bien inmueble con las características y especificaciones determinadas dentro del término estipulado.
f. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley.

2.3 Duración: La duración del presente contrato es hasta el 31 de diciembre de 2025.

2.4 Lugar: Se realizará en el municipio de Arboledas, Departamento Norte de Santander y para todos los efectos legales del convenio se fija como domicilio principal la ciudad de San José de Cúcuta.

2.5 Supervisor del contrato por parte de la Corporación: La Corporación ejercerá la supervisión del presente contrato por medio del Subdirector de Planeación y Fronteras, quien dará estricto cumplimiento a lo consagrado en el Manual de Contratación, emanado de la Dirección General de CORPONOR y las disposiciones que sobre el particular consagra la Ley 1474 del 2011.

PARAGRAFO PRIMERO: Es responsabilidad del supervisor verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas, los pagos de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos laborales), las obligaciones y responsabilidades relacionadas con el sistema de gestión integral HSEQ y la debida utilización de los elementos de protección personal y de seguridad industrial dependiendo de la actividad a desarrollar por el Contratista.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento del cambio del supervisor no se requiere modificar el contrato y la designación se efectuará mediante memorando.

2.6 Forma de pago: Corponor cancelará al vendedor del predio hasta la suma producto del proceso de negociación el cual no superara la suma de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.812.750.000) M/cte o aquella del mismo, una vez se haya legalizado y registrado la escritura pública de compraventa del predio en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Salazar a nombre de CORPONOR y EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, previa presentación de la certificación debidamente diligenciada y con el visto bueno del subdirector de Planeación y Fronteras.

2.7 Gastos a cargo del contratista:

Todos los gastos de legalización y ejecución del contrato estarán a cargo del contratista:

- Los descuentos de Ley.
- Lo correspondiente al otorgamiento y prórroga de las pólizas que se exigirán en el respectivo contrato.
- Retención en la Fuente: CORPONOR deberá descontar, en su oportunidad, del monto de la factura la retención en la fuente y el impuesto de remesas (si a ello hubiere lugar), en el valor que la Ley determine y a las tarifas vigentes, las cuales se entienden aceptadas, contenidas y en el contrato.
- Pagos de seguridad social en salud, pensión, parafiscales y riesgos laborales si hubiere lugar a ello.
- Los impuestos, derechos, tasas y contribuciones que se originen en desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental o Municipal, régimen tributario que manifiesta conocer el contratista si a ello hubiere lugar.
- Los demás a que hubiera lugar.

De igual manera CORPONOR verificará obligatoriamente si el contratista, señor Javier Antonio Ardila Serrano, ha cumplido con todas sus obligaciones formales entre otras: fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado y las demás que fuesen necesarias.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

En el artículo 3.4.2.6.1 del Decreto 0734 del 2012, establece: sin prejuicio de lo dispuesto en las leyes de reforma urbana y reforma agraria, las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa.

Para efectos de la adquisición de inmuebles, las entidades estatales solicitaran un avaluó comercial que servirá como base de la negociación. Dicho avalúo podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores".

Que para la adquisición de áreas estratégicas se realizara conforme a los avalúos comerciales realizados por el municipio de San José de Cúcuta de los predios el cual determinaron el máximo valor a pagar por la adquisición de los predios, lo cual está reglamentado en el Decreto 1082 de 2015 en sus artículos 2.2.1.2.1.4.10 y 2.2.1.2.2.3.1.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato a celebrar, la modalidad de selección que se debe adelantar es la de contratación directa de ADQUISICÓN DE BIENES INMUEBLES, definida en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

4 ANÁLISIS ECONOMICO:

El valor estimado para la adquisición de 362,55 Ha del predio Babilonia, ubicado en el Municipio de Arboledas, de propiedad del señor Javier Antonio Ardila Serrano, está dado por el valor establecido en el avalúo comercial practicado por avaluador profesional que esté respaldado por tarjeta RAA (Registro Abierto de avaluadores), el cual hace parte integral de este documento, por lo tanto el valor del predio se establece mediante acta de negociación, por el valor establecido en el avalúo comercial el cual asciende a la suma de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.812.750.000) M/cte.

Valor Estimado del Contrato: Asciende a la suma **de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.812.750.000) M/cte,** el anterior valor estará subordinados a los siguientes rubros

RUBRO	VALOR
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 21	$1.613.461.753
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 24	$156.996.029
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 34	$42.292.218
TOTAL	**$1.812.750.000**

5 RIESGOS PREVISIBLES: ANÁLISIS, ESTIMACIÓN, TIPIFICACION, ASIGNACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS

Los riesgos posibles de la contratación pueden darse por:

- El incumplimiento total o parcial de las obligaciones del contrato: será responsabilidad del Contratista 100%, y este valor será equivalente al valor total del contrato.

- Diferencias y controversias relativas a la ejecución del contrato: será responsabilidad del Contratista en un 100% y este valor será equivalente al valor total del contrato. En el desarrollo del contrato será responsabilidad del contratista en un 100% y este valor será equivalente al valor total del contrato. La terminación del contrato será responsabilidad del contratista en un 100% y este valor será equivalente al valor total del contrato.

6 GARANTIAS QUE DEBEN SER AMPARADAS POR EL CONTRATISTA.

Que atendiendo la naturaleza de las partes y del objeto del contrato no se considera necesario exigir garantías, en concordancia a lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. Decreto 1082 de 2015.

IVAN DARIO RAMIREZ BEJARANO
Subdirector de Planeación y Fronteras

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nohora Ramírez Uribe	Profesional universitario área Contratación	
Elaboró:	Iván Darío Ramírez Bejarano	Subdirector de Planeación y Fronteras	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			