ACTA DE NEGOCIACIÓN ÁREAS ESTRATÉGICAS
MPO-01-F-03-1, versión 4, 28/06/2024

Lugar y fecha: San José de Cúcuta, 13 de noviembre 2025.

Objeto: Negociación predio Rural Babilonia, Municipio de Arboledas.

Asistentes:

En el despacho de la Subdirección de Planeación y Fronteras, con el fin de realizar la negociación para la adquisición del Predio Babilonia, por parte de Corponor y la Alcaldía de San José de Cúcuta, de conformidad con el artículo 108 y 111 de la ley 99 de 1993, se reunieron:

La señora LUZ STELLA MOGOLLON 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 N.º 5.669.526 expedida en Lebrija Santander, en calidad de propietario, del predio BABILONIA, ubicado en la vereda Santo Domingo, Municipio de Arboledas, Departamento Norte de Santander, autorización generada en la notaría decima del círculo de Bucaramanga del departamento de Santander, el 05 de noviembre de 2025.

Por la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR.
IVAN DARIO RAMIREZ BEJARANO, Subdirector de Planeación y Fronteras.
JOSÉ HENRY CARRERO, Técnico operativo.

Por la alcaldía del Municipio de San José de Cúcuta - Secretaria de Ambiente.
Luis Humberto Rodríguez Gutiérrez.
Danny Alviary Oliveros Contreras.
Jorge Alveiro Combariza.

DESARROLLO:

Al iniciar la reunión el Subdirector de Planeación informa que este proceso se realiza en el marco de ejecución de convenio interadministrativo N.º 00005205 del 20 de octubre de 2025, publicado en la plataforma SECOP II bajo el proceso SAS-CI-002-2025, suscrito entre CORPONOR y la alcaldía del Municipio de San José de Cúcuta cuyo objeto 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”.

La señora LUZ STELLA MOGOLLON DALLOS, al iniciar indica que está autorizada por el propietario del predio Babilonia, y que basada en dicha autorización presento propuesta radicada en CORPONOR mediante número 2025010150146532, por un valor de MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000) M/cte los cuales incluyen los gastos notariales de registro

TRADICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA NEGOCIACIÓN:

El bien inmueble se denomina BABILONIA, ubicado Enel Corregimiento de Castro Vereda Santo Domingo, del Municipio de Arboledas, tiene la siguiente tradición:

TRADICIÓN DEL PREDIO BABILONIA, VEREDA DE SANTO DOMINGO MUNICIPIO DE ARBOLEDAS MATRICULA INMOBILIARIA: Nº 276-1359 NÚMERO CATASTRAL: 000100000005002600000000					
ESCRITURA	**FECHA**	**NOTARIA**	**VENDEDOR**	**COMPRADOR**	**OBJETO DEL ACTO**
6	22/01/1995	Única de Arboledas	De: Gelves Gelves Apolinar De: Gelves Gelves José Agustin De: Gelves Viuda de Gelves María Herminia	A: Carrillo Concepción A: Carrillo Simeón	Compraventa derechos acciones sucesión criterio Gelves Serrano falsa tradición
134	17/11/1977	Única de Arboledas	De: Carrillo Concepción De: Carrillo Mendoza simeon0	A: Carrillo Carrillo José Ovidio A: Carrillo Carrillo José Rosario A: Carrillo viuda de Arciniegas Nepomucena	Compraventa derechos acciones sucesión criterio Gelves Serrano falsa tradición
48	28/04/1989	Única de Arboledas	De: Carrillo Gelves Nepomucena	A: Carrillo Carrillo Arturo A: Carrillo Carrillo José Ovideio	Compraventa derechos acciones sucesión criterio Gelves Serrano falsa tradición
OFICIO 086	10/02/2005	Secretaria del interior del dpto de san José de Cúcuta	De: comité departamental de atención integral a la población desplazada de N de S		Limitación al dominio
95	22/06/2012	Única de arboledas	De: Comité municipal de atención integra a la población desplazada por la violencia del municipio de Arboledas	A: Ardila Serrano Javier Antonio A: Carrillo Carrillo Arturo A: Carrillo Carrillo José Rosario	Autorización de enajenar dada por el comité de atención de la población desplazada
95	22/06/2012	Única de arboledas	De: Carrillo Carrillo Arturo De: Carrillo Carrillo José Rosario	A: Ardila Serrano Javier Antonio	Compraventa de derechos y acciones secesiones José Ovidio Carrillo Carrillo y Cristino Gelves Serrano con autorización del comité m/pal
148	25/09/2012	Única de Arboledas	De: Carrillo Carrillo José Ovidio	A: Ardila Serrano Javier Antonio	Adjudicación en sucesión

TRADICIÓN DEL PREDIO BABILONIA, VEREDA DE SANTO DOMINGO MUNICIPIO DE ARBOLEDAS MATRICULA INMOBILIARIA: Nº 276-1359 NÚMERO CATASTRAL: 000100000005002600000000					
ESCRITURA	**FECHA**	**NOTARIA**	**VENDEDOR**	**COMPRADOR**	**OBJETO DEL ACTO**
183	13/12/2012	Única de Arboledas		A: Ardila Serrano Javier Antonio	Aclaración escritura: referente a que la adjudicación son de derechos y acciones sucesión cristerio o Cristino Gelves Serrano
82	29/08/2015	Única de arboledas	De: Gelves Serrano Cristino O Cristerio	A: Ardila Serrano Javier Antonio	Adjudicación en sucesión como subrogatorio con una extensión de 362550 áreas (has) según antecedentes registrales, continua vigente la prohibición de enajenar y zona de riesgo autorizada por resolución 42 del 27/08/2015 del comité territorial de justicia transicional de Arboledas
RESOLUCION RN 00163	14/02/2019	Unidad Administrativa Especial de gestión de restitución de tierras despojadas dirección territorial N de Santander de san José de Cúcuta	De: Unidad Administrativa Especial de gestión de restitución de tierras despojadas del N de S.		Levantamiento de declaratoria de inminencia de riesgo o desplazamiento forzado. cancelación de la medida de protección colectiva declarada mediante acto 040 del 9/07/2022 expedida por el comité departamental de la atención integral a la población desplazada por la violencia del N de S, sobre el municipio de arboledas. en virtud del decreto 2051 del 15/12/2016 en su articulo21585 la res. 722 /2016 y res 955/2017 quedando ejecutoria del 15/08/2019

La anterior tradición evidencia que la propiedad del predio BABILONIA, está en cabeza del señor JAVIER ANTONIO ARDILA SERRANO quien ofrece el inmueble en venta.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE NEGOCIACIÓN:

NOMBRE DEL PREDIO:	BABILONIA
MATRICULA INMOBILIARIA:	276-1359
NÚMERO CATASTRAL:	54051000100050026000
UBICACIÓN:	Vereda Santo Domingo, Municipio de Arboledas, Departamento Norte de Santander
ÁREA:	TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CON QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (362 HAS 550 M2)
PROPIETARIO	Javier Antonio Ardila Serrano
AUTORIZADO PARA NEGOCIACIÓN	Luz Stella Mogollón Dallos
LINDEROS GENERALES:	Según Escritura N° 82 del 29 de agosto de 2015.

Según escritura N° 82 del 29 de agosto de 2015, los linderos del inmueble son:

Partiendo de un mojón de piedras que se encuentra a la orilla de la quebrada La Colorada, sigue de para arriba lindando con Martín Parada, hasta dar a un chorro que desemboca en la misma quebrada; chorro arriba hasta su nacimiento sigue en línea recta lindando con terrenos de los Acevedo, hasta un filo grande; filo arriba pasando por un mojón de piedras, hasta encontrar un borde en el páramo; vuelve de travesía por este borde a dar a una chorrera alta que hay en el mismo borde que desprende de la laguna; de aquí en línea recta por encima del páramo a dar a un filo grande, filo abajo a encontrar la nombrada quebrada "La Colorada"; de aquí de para abajo a encontrar el mojón de piedras que sirvió de punto de partida

VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DE NEGOCIACIÓN:

Para la presente 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 avalúo fue elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca - ASOLONJAS.

De otra parte, de conformidad al radicado 2025010150146532 presentada por la señora Luz Stella Mogollón Dallos el valor del predio es ofertado por la suma de **MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000) M/cte** los cuales incluyen los gastos notariales de registro**.**

Durante el proceso de negociación el vendedor indica que los gastos notariales que indica en la propuesta solo hacen alusión a los gastos de notaria y retención los cuales serían 50% y 1% respectivamente, de la liquidación.

Por parte de la Corporación y el municipio se indica al vendedor que teniendo más clara la propuesta, se ofrece un 5% menos al valor de la propuesta y avaluó, el cual correspondería a $40.000.000, en el entendido que la corporación y el municipio deben incurrir en gastos notariales y de registro en el proceso de legalización del negocio.

Así las cosas, la señora Luz Stella Mogollon Dallos indica que como vendedora propone que ella cubrirá el 100% de los gastos en que se incurra en el proceso de escrituración y registro es decir gastos notariales, derechos de registro, la retención en la fuente y demás gastos que se incurra en el proceso de enajenación del predio para que le municipio y la Corporación no incurran en gastos adicionales.

Atendiendo que el vendedor cubrirá todos los gastos legales que se ocasionen se pacta el precio del predio por el valor del 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 la corporación realizara los descuento se ley como lo son entre otros los de estampillas.

Finalmente, el vendedor solicita que el valor a pagar sea cancelado con dos cheques el cual el único beneficiario será la señora Luz Stella Mogollón Dallos quien se halla autorizada por el señor Javier Antonio Ardila Serrano.

ACUERDO ECONÓMICO DE NEGOCIACIÓN:

Tomando como referencia el avalúo realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca (ASOLONJAS), del predio BABILONIA con un área de 362 hectáreas con 5500 m^2.

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.

FORMA DE PAGO:

Forma de pago: 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 presente 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.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA LA NEGOCIACIÓN:

Los recursos para el pago de la compraventa del bien se encuentran vinculados al CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. 00005205 de 2025 publicado en la plataforma SECOP II como SIM-CI-002-2024 celebrado entre CORPONOR y la Alcaldía de San José de Cúcuta y amparados presupuestalmente así:

1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.2-04 – 21 Tierras y Terrenos $ 1.613.461.753
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.2-04 – 24 Tierras y Terrenos $ 42.292.218
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.2-04 – 34 Tierras y Terrenos $ 156.996.029

PROPIEDAD:

El inmueble denominado predio **BABILONIA,** objeto de la presente negociación, al ser adquirido con recursos del Convenio 00005025 de 2025 publicado en la plataforma SECOP II como SIM-CI-002-2024 suscrito entre la Alcaldía de San José de Cúcuta y CORPONOR, su titularidad quedara establecido acorde con los recursos del convenio. La propiedad será 90,6% propiedad de la Alcaldía de San José de Cúcuta y el 9,4% para CORPONOR.

DESTINACIÓN DEL BIEN:

La adquisición del bien inmueble descrito se adquiere con la finalidad de destinarlo exclusivamente a la conservación, basado en lo establecido en el *"…Artículo 108 Y 111 de la Ley 99 de 1993.* ARTICULO 108.- Adquisición por la Nación de Áreas o Ecosistemas de Interés Estratégico para la Conservación de los Recursos Naturales. Las Corporaciones Autónomas Regionales en coordinación y con el apoyo de las entidades territoriales adelantarán los planes de cofinanciación necesarios para adquirir áreas o ecosistemas estratégicos para la conservación, preservación y recuperación de los recursos naturales. La definición de estas áreas y los procesos de adquisición conservación y administración deberá hacerse con la activa

participación de la sociedad civil…ARTICULO 111 Adquisición de Á*reas de Interés para Acueductos Municipales. 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*…". Este artículo fue Modificado por el art. 106 de la Ley 1151 de 2007, Modificado por el art. 210, de la Ley 1450 de 2011 y Reglamentado el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, por el Decreto Nacional 953 de 2013, con el fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas y la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales.

AFECTACIÓN DEL BIEN.

El bien una vez perfeccionado la compraventa, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salazar de Las Palmas, con la afectación del predio con el código 0404– DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA y con el código 0364 DECLARACION DE RESERVA, ALINDERACION Y CREACION DE PARQUES NATURALES REGIONALES, definido en la Resolución 6007 del 13 de mayo de 2019, de la Superintendencia de Notariado y Registro, dada la finalidad y objeto de la adquisición.

GASTOS:

Los costos que ocasionen la presente **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 señor JAVIER ANTONIO ARDILA SERRANO**.**

SANEAMIENTO:

El Propietario- Vendedor, del predio **BABILONIA,** que se encuentra identificado plenamente en este acuerdo, se obliga con CORPONOR y la Alcaldía de San José de Cúcuta a:

1. Entregar el inmueble prometido en venta libre de embargos, hipotecas, anticresis, arrendamientos, trabas judiciales y administrativas, en todo caso se compromete a salir al saneamiento del inmueble prometido en venta, asimismo, el Propietario declara en esta negociación que el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos.

2. Una vez reciba el pago del precio acordado en esta compraventa, le entregará la posesión del inmueble prometido en venta.

3. Amparar a CORPONOR y a la Alcaldía de San José de Cúcuta en el dominio y posesión pacífica del inmueble vendido y a responder por los defectos ocultos de éste, condiciones resolutorias de dominio limitaciones del mismo y en general, libre de todo gravamen, pero que, en todo caso se comprometen a salir al saneamiento de lo vendido, conforme a la ley.

En constancia firman los que en ella intervinieron conforme a la lista de asistencia.

Para efectos de la negociación es revisada por

El Vendedor

LUZ STELLA MOGOLLON DALLOS
CC Nº 60.363.688 de Cúcuta

Por el Municipio

JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
Alcalde de San José de Cúcuta

GENESIS DALAI SAMUEL OLINTO RODRIGUEZ BELTRAN
Supervisor designado
Municipio de San José de Cúcuta

Por La Corporación:



RAFAEL HUMBERTO CAMACHO CARRILLO.
Director General
CORPONOR.



IVÁN DARIO RAMÍREZ BEJARANO.
Supervisor designado.
CORPONOR.