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 LT La Convención, Municipio de Cucutilla.

Asistentes:

En el despacho de la Subdirección de Planeación y Fronteras, con el fin de realizar la negociación para la adquisición del Predio LT La Convención , 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:

El señor ALFREDO BAUTISTA GARCIA identificado con la CC N.º 13460202 en calidad de propietario, del predio LT La Convención, ubicado en la vereda Morquecha, Municipio de Cucutilla, Departamento Norte de Santander.

Por la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR,
IVAN DARIO RAMIREZ BEJARANO, subdirector de Planeación y Fronteras
JOSÉ HENRY CARRERO SANDOVAL, 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”.

El señor ALFREDO BAUTISTA GARCIA, al iniciar indica que como propietario del predio LT La Convencion, presento propuesta radicada en CORPONOR mediante número 2025010150146542 del 7/11/2025, por un valor de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($800.000.000) M/cte los cuales incluyen los gastos notariales de registro

TRADICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA NEGOCIACIÓN:

El bien inmueble se denomina LT La Convención, ubicado en la vereda Morquecha, del Municipio de Cucutilla, tiene la siguiente tradición:

TRADICIÓN DEL PREDIO LT LA CONVENCIÓN, VEREDA DE CARRIZAL MUNICIPIO DE CUCUTILLA MATRICULA INMOBILIARIA: Nº 260-190511 NÚMERO CATASTRAL: 54223000300030100000						
ESCRITURA	**FECHA**	**NOTARIA**	**VENDEDOR**	**COMPRADOR**	**OBJETO DEL ACTO**	**AREA**
225	21/02/1945	Segunda de Cúcuta	de: Flórez Pérez José Marco	a: Bautista Ruiz Alfredo Saturnino	Compraventa	
Oficio Acta 040	09/07/2002	Gobernación de Cúcuta	de: Gobernación del Norte de Santander		Declaratoria zona de riesgo inminente de desplazamiento Decreto 2007 del 2001 se archiva en M.260-339	
Oficio Acta 040	09/07/2002	Gobernación de Cúcuta	de: Gobernación del Norte de Santander		Prevención registradores abstenerse actos de enajenación o transferencia a cualquier titulo de bienes rurales	
2958	25/06/2008	Segunda de San José de Cúcuta	de: Bautista Ruiz Alfredo Saturnino. de: Romero Pulido Albertina	a: Bautista Romero Francisco	Adjudicación en sucesión cuarta parte Este y otros (Archivase 260-190003)	
Oficio 6634	30/10/2009	Corponor de San José de Cúcuta	de: Corponor		Declaración de Reserva, alinderamiento y creación de area del sistema de parques nacionales naturales este y otros copia se archiva en la Mat. 260-1271	
Resolución 549	21/05/2019	Unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas dirección territorial	de: Unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas dirección territorial		Compraventa de Cancelación: Levantamiento de declaratoria de inminencia de riesgo o desplazamiento forzado. Acta 040 del 09/07/2002.	
Resolución 549	21/05/2019	Unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas dirección territorial	de: Unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas dirección territorial		Cancelación de prohibición de enajenar predio declarado en abandono. Abstenerse de inscribir actos de enajenación por declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento forzado	

TRADICIÓN DEL PREDIO LT LA CONVENCIÓN, VEREDA DE CARRIZAL MUNICIPIO DE CUCUTILLA MATRICULA INMOBILIARIA: Nº 260-190511 NÚMERO CATASTRAL: 54223000300030100000						
ESCRITURA	**FECHA**	**NOTARIA**	**VENDEDOR**	**COMPRADOR**	**OBJETO DEL ACTO**	**AREA**
1671	28/11/2024	Primera de San José de Cúcuta	de: Bautista Romero Francisco	a: Bautista García Alfredo	Adjudicación en sucesión	

La anterior tradición evidencia que la propiedad del predio LT LA CONVENCIÓN, está en cabeza del señor ALFREDO BAUTISTA GARCIA quien ofrece el inmueble en venta.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE NEGOCIACIÓN:

NOMBRE DEL PREDIO:	LT LA CONVENCIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA:	260-190511
NÚMERO CATASTRAL:	54223000300030100000
UBICACIÓN:	Vereda Morquecha, Municipio de Cucutilla, Departamento Norte de Santander
ÁREA:	CIENTO SESENTA HECTAREAS (160 HAS)
PROPIETARIO	ALFREDO BAUTISTA GARCIA
AUTORIZADO PARA NEGOCIACIÓN	N A
LINDEROS GENERALES:	Según Escritura N° 1671 del 28 de noviembre de 2024.

Según escritura N° 1671 del 28 de noviembre de 2024, los linderos del inmueble son:

Tomando en el pie de paja dos piedras separadas y en el centro hay un hoyo, siguiendo de para abajo en línea recta hasta la quebrada Grande donde hay un volcán, quebrada arriba hasta encontrar el lindero de Saturnino Bautista, de aquí para arriba a encontrar la orilla de la paja lindero de Idelfonso y Pedro Contreras, de aquí a encontrar el primer lindero., este predio tiene una extensión de 160 Has

VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DE NEGOCIACIÓN:

Para la presente negociación, el precio o valor del inmueble denominado **"LT LA CONVENCION"** según el avalúo comercial realizado por profesional avalado, quedó establecido por un valor de **OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($810.000.000)** El avalúo fue elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca - ASOLONJAS.

De otra parte, de conformidad al radicado 2025010150146542 presentada por el señor Alfredo Bautista García el valor del predio es ofertado por la suma de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($800.000.000) 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 $20.000.000, 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, el señor Alfredo Bautista García indica que como vendedor propone que el 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 **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($800.000.000) M/cte ,** así mismo se hace aclaración que al momento del pago la corporación realizara los descuento de 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 el señor Alfredo Bautista García propietario vendedor.

ACUERDO ECONÓMICO DE NEGOCIACIÓN:

Tomando como referencia el avalúo realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca (ASOLONJAS), del predio "**LT LA CONVENCION"** con un área de 160 hectáreas.

El vendedor y el comprador, llegaron a un ACUERDO ECONÓMICO por un valor de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($800.000.000) M/cte,** asumiendo el vendedor los 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 **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($800.000.000) 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 $ 712.050.422
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.2-04 – 24 Tierras y Terrenos $ 18.664.336
1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.2-04 – 34 Tierras y Terrenos $ 69.285.242

PROPIEDAD:

El inmueble denominado predio LT LA CONVENCION**,** 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 86,7% propiedad de la Alcaldía de San José de Cúcuta y el 13,3% 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, LT LA CONVENCION, 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 ALFREDO BAUTISTA GARCIA.

SANEAMIENTO:

El Propietario- Vendedor, del predio LT LA CONVENCION**,** 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

ALFREDO BAUTISTA GARCIA
CC Nº 13.460.202

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 DARÍO RAMÍREZ BEJARANO.
Supervisor designado.
CORPONOR.