Corponor

mipg Modelo Integrado de Planeación y Gestión

CONCEPTO JURÍDICO

8000.91.

San José de Cúcuta,

Para:

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma de Recibo
IVAN DARIO RAMIREZ BEJARANO	Subdirector de Planeación y Fronteras	

De: Subdirección Juridica

Asunto: Concepto Jurídico para adquisición predio BABILONIA Corregimiento de Castro Municipio de Arboledas,

En atención a su memorando con radicado No. 2025050000058963, donde solicita se realice el estudio de títulos del predio antes, nos permitimos allegar concepto jurídico en los siguientes términos

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Ley 99 de 1993
Ley 1753 de 2015

CONCEPTO JURÍDICO

La Ley 99 de 1993, en su numeral 5 del artículo 29, establece que es función del Director General ordenar los gastos, dictar los actos, realizar las operaciones y celebrar los contratos y convenios que se requieren para el normal funcionamiento de la entidad.

La Ley 99 de 1993, establece en su Artículo 108. (Modificado por el art. 174 de la Ley 1753 de 2015), sobre 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 confinanciación necesarios para*

CONCEPTO JURÍDICO

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 deberán hacerse con la activa participación de la sociedad civil…"

Los siguientes documentos fueron aportados para la revisión jurídica, del inmueble Babilonia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 276-1359 y número catastral 00010000000500260000000000, ubicado en el Corregimineto de Castro Municipio de Arboledas.

Se allegaron los siguientes documentos:

- Propuesta económica de venta con el fin de iniciar el proceso de negociación,
- Fotocopia de la escritura pública,
- Certificado de libertad y tradición con una expedición no mayor a dos meses,
- Fotocopia de cedula de ciudadanía.
- Autorización y fotocopia de cedula de ciudadanía de la señora Luz Stella Mogollón Dallos para actuar como apoderada.
- Certificado de plano 4855941-
- Avaluó comercial.

ANALISIS DE DOCUMENTOS

Una vez analizados los títulos debidamente registrados, se puede determinar que el predio "BABILONIA" acredita PROPIEDAD PRIVADA, dado que se evidencia en el FMI No. 276-1359, el bien inmueble nace a la vida jurídica con una extensión de 362550, así:

Está comprendido dentro de los siguientes linderos, según Certificado de tradición y Libertad expedido con fecha 6 de noviembre de 2025 *un predio agrícola denominado babilonia ubicado en el corregimiento de castro del Municipio de Arboledas, con una superficie de 362550 áreas clima frio topografía accidentada distante de la cabecera municipal 7 kilómetros alinderado así: partiendo de un mojón de piedras que 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 em 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 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-

También se señala en el certificado que*: SE ACTUALIZA EL AREA POR CUANTO ESTA REFLEJADA 362550 AREAS EQUIVALENTE EN HECTAREAS A 362 HA 5500.36 M2 CONFORME A LA RESOLUCION 54-051-000019-2025 DEL 15/04/2025 PROFERIDA POR EL IGAC Y CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL 54-051-106-00000002- 2025.*

Así mismo, de la revisión de los antecedentes registrales no se encontraron indicios que determinen que el predio es un baldío de la nación, y su escritura No. 82 del 29-08-2015, de acuerdo con certificado de tradición, señala como modo de adquisición en sucesión como subrogatorio del predio con una extensión de 362550 Has.

De acuerdo con informe técnico presentado, dentro del avaluó comercial realizado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA, el cual fue solicitado por la SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE ADSCRITA A LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, el predio de acuerdo a las CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS, según la zonificación ambiental del EOT del municipio de Arboledas, adoptado mediante el acuerdo No. 011 de 2003, se encuentra ubicado en las áreas de especial significancia ambiental, que son unidades ambientales territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos, siendo el predio Babilonia clasificado como un área forestal protectora, es decir, un área boscosa que amerita ser protegida y conservada por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal se caracteriza como bosque natural o con muy bajo grado de intervención, así como también por tener nacientes a lo largo del curso del agua y la recarga hídrica de la quebrada Santo Domingo, por tanto, para la conservación de recursos hídricos, se ajusta a lo señalado en el artículo 108 de la Ley 99 de 1993.

Al hacer adquisición del predio Babilonia debe tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

Corponor

mipg Modelo Integrado de Planeación y Gestión

CONCEPTO JURÍDICO

Es importante señalar, que se requiere de un informe técnico ambiental generado por el área encargada de la autoridad ambiental (CORPONOR), que describa la importancia del predio como área estratégica ambiental de acuerdo con su ubicación y que se ajuste se a lo señalado en el artículo 108 de la Ley 99 de 1993.

Al realizar la compra del predio debe estar saneado, es necesario **corregir cualquier inconsistencia entre su realidad física y jurídica,** mediante procesos como la actualización catastral, la resolución de gravámenes, la liquidación de deudas pendientes y la obtención de la documentación legal necesaria, lo cual garantiza al comprador que la propiedad se entregará libre de problemas legales o físicos que puedan afectar el objeto para lo cual se compra. (artículo 1893 C.C.)

Lo anterior quiere decir que, al adquirir el predio BABILONIA, el mismo sea entregado sin ocupación por parte de terceros, que puedan hacer uso indebido de los recursos naturales, para lo cual se adquiere el mismo. Así mismo en cuanto al área del predio a adquirir, la cual aparece debidamente señalada en El Certificado de libertad y tradición, debe corresponder con la indicada en la escritura publica y respectiva carta catastral o predial vigente.

Atentamente,

SUSANA ANDREA CASTAÑEDA ZABALA
Subdirectora Jurídica

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Reviso: Susana Andrea Castañeda Zabala	Subdirectora Jurídica	
Elaboró: Luis Efraín Gélvez Pérez	Profesional Universitario	
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.		