LUGAR Y FECHA:	San José de Cúcuta, 16 de diciembre de 2025
DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Subdirección de Recursos Naturales
RUBRO PRESUPUESTAL:	1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 24 Tierras y terrenos-$76.502.061,62 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 37 Tierras y terrenos-$40.000.000,00 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 38 Tierras y terrenos-$2.454.884,17 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 41 Tierras y terrenos-$70.705.082,58 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 52 Tierras y terrenos-$10.637.971,63
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: 16-12-2025	14 – EVALUACION DE LICENCIAS Y TRAMITES – $ 37 – SOBRETASA AMBIENTAL – $40.000.000,00 17 – SEGUIMIENTOS – 41 – RB TASA POR USO – $70.705.082,58 23 – TASA RETRIBUTIVA – 24 – SECTOR ELECTRICO – $76.502.061,62 38 – RB CONTRIBUCIONES DEL SECTOR ELECTRICO – $2.454.884,17 52 – RB RENDIMIENTOS FINANCIEROS CSE – $10.637.971,63
VALOR TOTAL A CONTRATAR	DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000)
OBJETO A CONTRATAR	ADQUISICIÓN DEL PREDIO SAN GABRIEL HOY DENOMINADO “ALTAMIRA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-10877, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS 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:

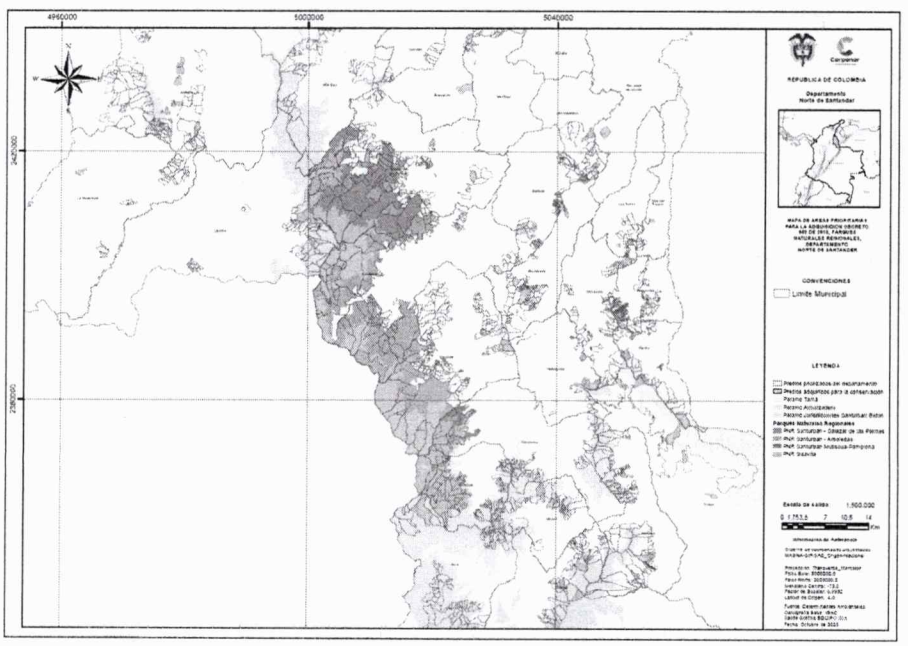
1. *Población abastecida por los acueductos beneficiados con la conservación del área estratégica dentro de la cual está ubicado el predio.*
2. *Presencia en el predio de corrientes hídricas, manantiales, afloramientos y humedales.*
3. *Importancia del predio en la recarga de acuíferos o suministro hídrico.*
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, CORPONOR 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 de acueductos veredales del Municipio de Salazar de las Palmas y 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 Consejo Directivo de CORPONOR autoriza al director de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR, la delegación de una función del director en funcionarios del nivel directivo de la Corporación, a su vez a través de la Resolución 1190 del 16 diciembre de 2025, el Director de CORPONOR concede autorización a la Subdirectora de Recursos Naturales de CORPONOR, para la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua al municipio de Salazar de las Palmas y para declararlos de utilidad pública; autorizó de manera expresa la adquisición del siguiente predio:

ITEM	PROPIETARIO	DATO CATASTRAL (NOMBRE)	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL	AREA	UBICACION	AVALUO PREDIO	VALOR PREDIO
1	ALIX MEDINA DE RODRIGUEZ	SAN GABRIEL HOY DENOMINADO ALTAMIRA	276-10877	54660000000140059000	40 HA 0600 M2	SALAZAR	5.000.000.000	$ 200.300.000
					40,0600 HA		**TOTAL**	$ 200.300.000

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 San Gabriel, ubicado en la vereda Bellavista del municipio de Salazar de las Palmas el cual cuenta con una extensión de 40 Hectáreas con 0600 metros cuadrados, de propiedad de la señora Alix Medina de Rodríguez identificado con la cedula de ciudadanía número 27.803.848, se halla ubicado dentro de la zona con función amortiguadora del parque Natural Regional Santurbán Salazar de las Palmas y dentro de la Subzona hidrográfica del río Zulia, 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, la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR, cuentan con recursos para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 108 de la Ley 99 de 1993 reglamentado por el Decreto 953 de 2013, 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.

Que en virtud de lo expuesto y existiendo la necesidad en el departamento Norte de Santander de proteger las áreas de recarga hídrica de las fuentes abastecedoras de acueductos municipales para proteger los bienes y servicios ambientales en estas áreas, Corponor destina los recursos transferidos de la Termoeléctrica TERMOTASAJERO, para la ejecución de proyectos que tengan jurisdicción en el área donde se encuentra localizada la cuenca hidrográfica y el área de influencia de la cuenca aportante.

CORPONOR cuenta con 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
Presentación de oferta de venta del predio	PROPIETARIO	Fotocopia de Escritura, Certificado de libertad y tradición
Comunicación de CORPONOR al Propietario para aprobación de la oferta	CORPONOR	Oficio de remisión

ACTIVIDADES	RESPONSABLE	DOCUMENTOS
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
Realización de avalúo comercial	Perito avaluador	Informe avalúo comercial
Estudio previo y solicitud de CDP		
Suscripción de convenio o acta de negociación	CORPONOR	Convenio o promesa de compraventa
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	Carpeta con documentos aportados al proceso

Que, la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR, cuentan con recursos para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 108 de la Ley 99 de 1993 reglamentado por el Decreto 953 de 2013, para lo cual se hace necesario realizar el proceso de adquisición de áreas priorizadas para el municipio de Salazar de las Palmas, 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.

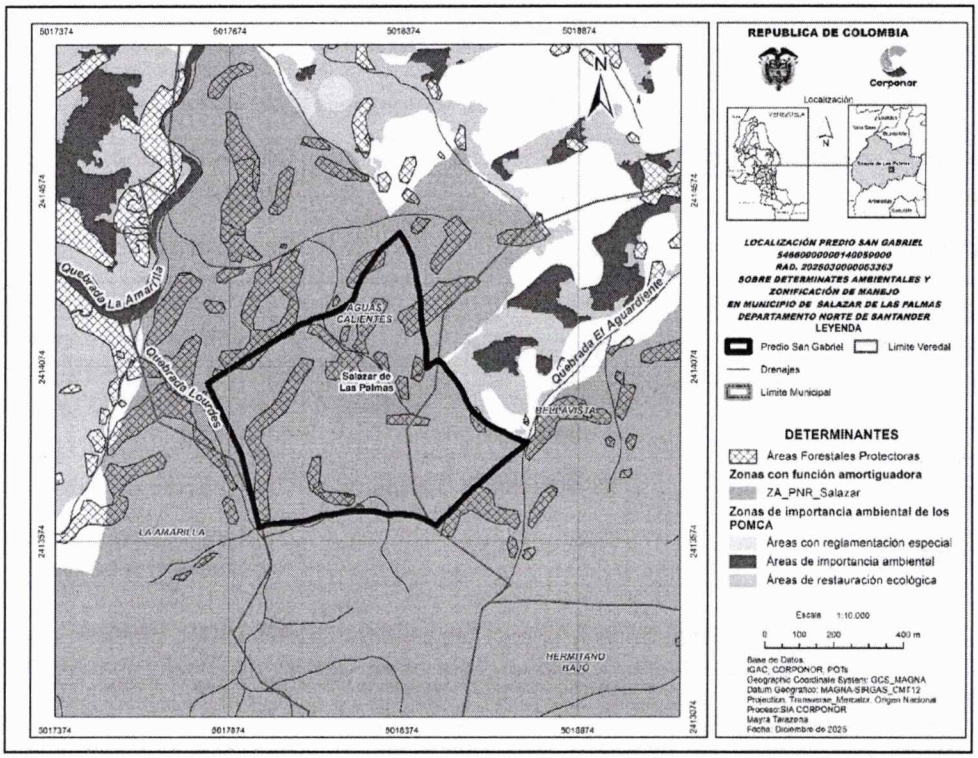
Con fecha del nueve (09) de octubre de 2025, la señora Alix Medina de Rodríguez presenta intención de venta del predio denominado SAN GABRIEL, anexando la documentación del bien inmueble, en el cual se dio inicio a la implementación del protocolo de adquisición establecido para la adquisición de áreas 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 los predios priorizados es el denominado San Gabriel ubicado en el municipio de Salazar de las Palmas el cual cuenta con una extensión de 40 hectáreas con 0600 metros cuadrados identificado con matrícula inmobiliaria número 276-10877 y cedula catastral 54660000000140059000, se encuentra dentro del listado de áreas priorizadas por Corponor para adquisición en el municipio de Salazar de las Palmas, 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 la zona con función amortiguadora del área protegida declarada por CORPONOR Parque Natural Regional PNR Santurbán – Salazar de las Palmas, el predio se encuentra dentro de la

subzona hidrográfica del río Zulia, fuente abastecedora de acueductos veredales del Municipio de Salazar de las Palmas.

La conectividad ecosistémica que proporciona el predio es que se encuentra colindando con el Parque Natural Regional Santurbán Salazar y con su zona con función amortiguadora, el PNR está compuesto por bosques naturales, seminaturales y páramo. Adicionalmente el predio se encuentra en zona de conservación, con vegetación de bosques naturales en un 40% y en vegetación secundaria o en transición el restante 60%, así mismo, el predio cuenta con nacimientos de agua que fluyen a través de la Quebrada Lourdes y otros drenajes pequeños que aguas abajo desembocan en el río Salazar y este a su vez al Río Zulia, fuente abastecedora de acueductos veredales de Salazar de las Palmas y a su vez el río Zulia abastece al Acueducto Metropolitano de Cúcuta.



Que, en visita técnica realiza el 10 de octubre de 2025 al predio San Gabriel, ubicado en la vereda Bellavista del municipio de Salazar de las Palmas 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 Lourdes, fuente abastecedora del río Salazar de las Palmas y este a su vez del Río Zulia, dado que este se encuentra ubicado dentro de la zona con función amortiguadora del Parque Natural Regional Santurbán Salazar de las Palmas, como producto de esta visita se obtuvieron los siguientes resultados:

- El predio se encuentra en el área de recarga hídrica de la quebrada Lourdes y la quebrada La Amarilla, estos contribuyen a la recarga de acuíferos y suministro de agua, sobre el cual se encuentran a lo largo y ancho de la cuenca los acueductos Municipales de Salazar de las Palmas, Cúcuta, Puerto Santander y fuente abastecedora de la planta Termoeléctrica Tasajero y Distrito de riego El Zulia.

- En el predio nacen drenajes que tributan sus aguas a la quebrada Lourdes y otros drenajes pequeños que aportan su caudal al Río Salazar, fuente abastecedora del Río Zulia.

- El predio cuenta con el 40% en bosques naturales, donde nacen drenajes de agua que conforman parte de la red hidrográfica de la quebrada Lourdes y La Amarilla, se encuentra en un rango altitudinal

de 1400 m.s.n.m hasta 1700 m.s.n.m y su temperatura va desde los 18 ° C a los 19° C y una precipitación de 2500 mm, en sus coberturas se encuentran bosques naturales, que contribuye a la recarga de acuíferos y suministro de agua, igualmente parte del predio está con vegetación secundaria o en transición.

- La conectividad ecosistémica que proporciona el predio es que se encuentra colindando con el Parque Natural Regional Santurbán Salazar y con su zona con función amortiguadora, el PNR está compuesto por bosques naturales, seminaturales y 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.

Para la negociación, el precio o valor del inmueble denominado "SAN GABRIEL HOY DENOMINADO ALTAMIRA " según el avalúo comercial realizado por profesional avalado, quedó establecido por un valor de **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE** ($200.300.000) el cual cuenta con un área de 40 hectáreas con 0600 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 **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000)** así mismo, se hace aclaración que al momento del pago CORPONOR realizara los descuentos de ley como lo son entre otros los de estampillas.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: CORPONOR cancelará al vendedor del predio la suma de **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000)**, 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, previa presentación de la certificación debidamente diligenciada y con el visto bueno supervisor, Subdirectora de Recursos Naturales.

Los costos que ocasionen la COMPRAVENTA del inmueble denominado SAN GABRIEL HOY DENOMINADO ALTAMIRA", 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, la señora ALIX MEDINA DE RODRÍGUEZ.

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 San Gabriel fue por valor de **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000).**

Con la adquisición de este predio la Corporación da cumplimiento a las metas propuestas en su Plan de Acción y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 108 de la Ley 99 de 1993 y al indicador: Hectáreas adquiridas para la conservación de ecosistemas estratégicos para la regulación hídrica (40 hectáreas con 0,600 metros cuadrados) y Porcentaje de Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas (POMCAS), en ejecución, implementación del plan de manejo ambiental del Parque Natural Regional Santurbán Salazar de las Palmas.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. Objeto:

2.2. ADQUISICIÓN DEL PREDIO SAN GABRIEL HOY DENOMINADO "ALTAMIRA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-10877, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS 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 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 Salazar de las Palmas, 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 de la Subdirectora de Recursos Naturales, 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: 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 **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000)** 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, previa presentación de la certificación debidamente diligenciada y con el visto bueno de la subdirectora de Recursos Naturales.

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, señora Alix Medina de Rodríguez, 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 Salazar de las Palmas 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 40 Has con 0600 m2 del predio San Gabriel, ubicado en el Municipio de Salazar de las Palmas, de propiedad de la señora Alix Medina de Rodriguez, 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 **DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000).**

Valor Estimado del Contrato: Asciende a la suma **de DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.300.000)** el anterior valor estará subordinados a los siguientes rubros:

- 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 24
  Tierras y terrenos-$76.502.061,62
- 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 37
  Tierras y terrenos-$40.000.000,00
- 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 38
  Tierras y terrenos-$2.454.884,17
- 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 41
  Tierras y terrenos-$70.705.082,58
- 1700 - 2.3.2.01.03.001.3202.0900-2.A.1.B.1-04 – 52
  Tierras y terrenos-$10.637.971,63

  . vigencia 2025

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.

SANDRA MILENA GÓMEZ PEÑARANDA
Subdirector de Recursos Naturales CORPONOR

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nohora Ramírez Uribe	Profesional universitario área Contratación	
Elaboró:	Sandra Milena Gómez Peñaranda	Subdirector de Recursos Naturales	
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.			