MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

NÚMERO - 3168

En la ciudad de Ocaña, departamento de Norte de Santander, República de Colombia, a los 29 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025), ante mí, **NIDIA CELIS YARURO** Notaria **PRIMERA** del Círculo de Ocaña, comparecieron:

PARTE VENDEDORA: La señora **ANA GRACIELA QUINTERO DURÁN**, identificada con cédula de ciudadanía número 33.151.485 expedida en Cartagena (Bolivar), mayor de edad, domiciliada en Ocaña, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien para efectos de este documento se denominará **LA VENDEDORA**.

PARTE COMPRADORA: El MUNICIPIO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER, entidad territorial de derecho público, NIT 890.501.102-2, con domicilio en la Carrera 12 No. 10-42, Palacio Municipal de Ocaña, Norte de Santander, representado legalmente por el señor **EMIRO CAÑIZARES PLATA**, en su calidad de Alcalde Municipal, identificado con cédula de ciudadanía número 88.278.291 expedida en Abrego (Norte de Santander), facultado para este acto mediante Acuerdo Municipal No. 020 de 2025, expedido por el Honorable Concejo Municipal de Ocaña, quien para los efectos de este documento se denominará EL **COMPRADOR**.

Los comparecientes manifiestan que son personas legalmente capaces para contratar y obligarse, no se encuentran en estado de interdicción judicial ni en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad para celebrar este negocio jurídico, y manifiestan su libre y espontánea voluntad de celebrar el presente contrato de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA - ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS LEGALES: El presente contrato de compraventa se fundamenta en las siguientes disposiciones legales:

Artículos 8, 79, 80, 311, 313 numeral 9 y 334 de la Constitución Política de Colombia.

Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 y por la Ley 2320 de 2023, que declara de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales, y

ordena a los municipios destinar como mínimo el uno por ciento (1%) de sus ingresos corrientes de libre destinación para la adquisición y mantenimiento de dichas áreas.

Artículos 10 literal e), 12 y 13 de la Ley 9 de 1989, que regulan la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública o interés social.

Artículos 58, 63 y 64 de la Ley 388 de 1997, sobre adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas.

Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Decreto Reglamentario 0953 de 2013, artículos 1, 4, 5 y 6, sobre adquisición de áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos.

Acuerdo Municipal No 020 de 2025, mediante el cual el Honorable Concejo Municipal de Ocaña autorizó al señor Alcalde Municipal para adquirir los predios objeto del presente contrato.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. CD1404 del 04 de noviembre de 2025, expedido por la Jefatura de Presupuesto del Municipio de Ocaña, por valor total de CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS CON NOVENTA CENTAVOS ($471.793.515,90 M/CTE).

Certificaciones expedidas por la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR, mediante oficios 6000.49.08 (Radicado 2025-06000-001201-2) y 202506000000958-2, que identifican, delimitan y priorizan las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico en el municipio de Ocaña.

Estudio de Necesidad elaborado por la Secretaría General del Municipio de Ocaña, fechado el 11 de noviembre de 2025.

Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Ocaña Renovada", Línea Estratégica 3: AGUA, AMBIENTE, HABITAD URBANO Y VIVIENDA, programa: CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y SUS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS, que establece la meta "ADQUISICIÓN DE 40 HECTÁREAS IDENTIFICADAS COMO SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y RECURSOS HÍDRICOS EN EL CUATRIENIO".

CLÁUSULA SEGUNDA - DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL: En virtud de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y las disposiciones concordantes, se declara de utilidad pública e interés social la adquisición de los inmuebles objeto del presente contrato, en razón a que los mismos se encuentran ubicados dentro de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos del Municipio de Ocaña, cumpliendo los requisitos de Ley.

Estos predios garantizan la protección ambiental de las fuentes hídricas, la conservación de la biodiversidad y los recursos hídricos que surten de agua al municipio, y contribuyen al cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos en la normativa nacional e internacional.

CLÁUSULA TERCERA - OBJETO DEL CONTRATO: Por medio del presente instrumento público, LA VENDEDORA vende, cede y transfiere al COMPRADOR, a título de compraventa perfecta, irrevocable y definitiva, el pleno dominio, posesión y todos los derechos que le corresponden sobre los siguientes inmuebles rurales:

INMUEBLE No. 1 - PREDIO "LAS DELICIAS" Identificación: Matrícula Inmobiliaria No. 270-3030 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander. Cédula Catastral: 54498000100020034000 Ubicación: Vereda Altos de la Trinidad, municipio de Ocaña, departamento de Norte de Santander. Área: SIETE HECTÁREAS QUINIENTOS METROS CUADRADOS PUNTO SETECIENTAS CINCUENTA HECTÁREAS (7.5 Ha), según levantamiento topográfico. Linderos y Características: Según consta en el Certificado de Tradición y Libertad y en la escritura pública de adquisición del predio por parte de LA VENDEDORA. Avalúo Comercial: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($45´000.000), según avalúo comercial elaborado por el avaluador Edixon Perea Murillo, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores - RNA con matrícula No. 15-292, de fecha 11 de noviembre de 2025.

INMUEBLE No. 2 - PREDIO "EL PANTANO O DELICIAS" Identificación: Matrícula Inmobiliaria No. 270-3039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander. Cédula Catastral: 54498000100020029000 Ubicación: Vereda Altos de la Trinidad, municipio de Ocaña, departamento de Norte de Santander. Área: NUEVE HECTÁREAS CON TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (9 Ha 375 m²), según levantamiento topográfico. Linderos y Características: Según consta en el Certificado de Tradición y Libertad y en la escritura pública de adquisición del predio por parte de LA VENDEDORA. Avalúo Comercial: CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($50'250.000), según avalúo comercial elaborado por el avaluador Edixon Perea Murillo, inscrito en el

Registro Nacional de Avaluadores - RNA con matrícula No. 15-292, de fecha 11 de noviembre de 2025.

INMUEBLE No. 3 - PREDIO "EL PANTANO" Identificación: Matrícula Inmobiliaria No. 270-26532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander. Cédula Catastral: 54498000100020031000 Ubicación: Vereda Altos de la Trinidad, municipio de Ocaña, departamento de Norte de Santander. Área: VEINTE HECTÁREAS CON TRES MIL CIEN VEINTICINCO METROS CUADRADOS (20 Ha 3.125 m²), según levantamiento topográfico. Linderos y Características: Según consta en el Certificado de Tradición y Libertad y en la escritura pública de adquisición del predio por parte de LA VENDEDORA. Avalúo Comercial: CIENTO VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($121'875.000), elaborado por el avaluador Edixon Perea Murillo, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores - RNA con matrícula No. 15-292, de fecha 11 de noviembre de 2025.

INMUEBLE No. 4 - PREDIO "LA HOYADA HONDA" Identificación: Matrícula Inmobiliaria No. 270-25262 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander. Cédula Catastral: [Información a verificar según el certificado catastral actual] Ubicación: Vereda Altos de la Trinidad, municipio de Ocaña, departamento de Norte de Santander. Área: QUINCE HECTÁREAS SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (15 Ha 625 m²), según levantamiento topográfico. Linderos y Características: Según consta en el Certificado de Tradición y Libertad y en la escritura pública de adquisición del predio por parte de LA VENDEDORA. Avalúo Comercial: NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($93'750.000), según avalúo comercial elaborado por el avaluador Edixon Perea Murillo, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores - RNA con matrícula No. 15-292, de fecha 11 de noviembre de 2025.

INMUEBLE No. 5 - PREDIO "PIEDRAS BLANCAS" Identificación: Matrícula Inmobiliaria No. 270-10811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander. Cédula Catastral: 54498000100020034000 Ubicación: Vereda Filo del Pajuíl, municipio de Ocaña, departamento de Norte de Santander. Área: OCHO HECTÁREAS CON OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (8 Ha 877 m²), según levantamiento topográfico. Linderos y Características: Según consta en el Certificado de Tradición y Libertad y en la escritura pública de adquisición del predio por parte de LA VENDEDORA. Avalúo Comercial: SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($63'144.000), según avalúo comercial No. 13/09/2025 elaborado por el avaluador Felipe Andrés Navarro Sanjuan, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores - RNA con matrícula No. RAA. 1091668059.

CLÁUSULA CUARTA - DESTINACIÓN ESPECÍFICA DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles objeto del presente contrato serán destinados exclusivamente a la conservación del recurso hídrico, la protección de las fuentes abastecedoras de agua del municipio de Ocaña y la preservación de la biodiversidad, cumpliendo así con la finalidad establecida en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Estos predios forman parte de las áreas estratégicas identificadas por CORPONOR como zonas de recarga hídrica, conservación ambiental y protección de fauna y flora, ubicadas principalmente en la cuenca del río Tejo y quebrada La Brava, que garantizan el abastecimiento del recurso hídrico para el municipio.

El COMPRADOR se obliga a implementar el plan de manejo ambiental correspondiente, incluyendo acciones de vigilancia, restauración ecológica y mantenimiento, en coordinación con CORPONOR y demás autoridades ambientales competentes.

CLÁUSULA QUINTA - CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: LA VENDEDORA manifiesta que es legítima propietaria de los inmuebles descritos, cuya propiedad ha sido adquirida de manera legal, válida y legítima, según consta en los respectivos Certificados de Tradición y Libertad expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander, los cuales se anexan al presente instrumento.

Los Certificados de Tradición y Libertad demuestran que los inmuebles se encuentran LIBRES DE GRAVÁMENES, HIPOTECAS, EMBARGOS, LIMITACIONES AL DOMINIO, AFECTACIONES, MEDIDAS CAUTELARES O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN que impida su libre enajenación y transferencia.

CLÁUSULA SEXTA - MANIFESTACIONES DE LA VENDEDORA: LA VENDEDORA declara bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción del presente instrumento, lo siguiente:

a) Que es la única y legítima propietaria de los inmuebles objeto de la presente compraventa.
b) Que los inmuebles se encuentran libres de toda ocupación, arrendamiento, comodato, servidumbre no inscrita o cualquier otro gravamen de hecho o de derecho que pueda limitar el dominio pleno del COMPRADOR.
c) Que no existen procesos judiciales, administrativos, de restitución de tierras, de clarificación de la propiedad, ni ninguna otra actuación que afecte la propiedad, posesión o tradición de los inmuebles.

d) Que los inmuebles no se encuentran afectados por proyectos de utilidad pública, expropiación, reforma agraria o cualquier otra figura que limite su disponibilidad jurídica.
e) Que el impuesto predial unificado de los inmuebles se encuentra al día hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública.
f) Que la información catastral, áreas, linderos y características de los inmuebles corresponden a la realidad física y jurídica de los mismos.
g) Que no se han realizado talas, quemas, cambios de uso del suelo o actividades que deterioren el ecosistema de los predios entre la fecha de aceptación de la oferta y la presente escritura.
h) Que responderá por saneamiento por evicción y vicios ocultos, conforme a lo establecido en los artículos 1893 y siguientes del Código Civil.

CLÁUSULA SÉPTIMA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor total de la presente compraventa es la suma de TRESCIENTOS OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($308.200.000), determinada con base en los avalúos comerciales elaborados por avaluadores inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores de CORPOLONJAS y LONJANAP, conforme a lo exigido por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

El COMPRADOR pagará a LA VENDEDORA el valor total de la negociación mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria que LA VENDEDORA indique, dentro de un plazo no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición de la escritura Pública, previa expedición del Registro Presupuestal (RP) correspondiente.

CLÁUSULA OCTAVA - GASTOS Y COSTOS: Los gastos notariales, derechos de registro, impuestos nacionales y municipales derivados de la presente compraventa serán asumidos por EL COMPRADOR, conforme a lo establecido en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997 y en las normas tributarias vigentes.

El impuesto predial unificado causado hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura será responsabilidad de LA VENDEDORA. A partir de la fecha de registro del presente instrumento, será responsabilidad del COMPRADOR.

CLÁUSULA NOVENA - TRADICIÓN Y ENTREGA MATERIAL: Con la suscripción del presente instrumento y su debida inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander, se perfecciona la tradición del derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la presente compraventa.

LA VENDEDORA se obliga a hacer entrega material y real de los inmuebles al COMPRADOR dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción del presente instrumento, mediante acta suscrita por las partes, en la que conste la descripción física, linderos, coordenadas geográficas y estado de conservación de los predios.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: El MUNICIPIO DE OCAÑA, en su calidad de COMPRADOR, se obliga a:

a) Implementar el plan de manejo ambiental del área adquirida, incluyendo acciones de vigilancia, restauración y mantenimiento ecológico, en coordinación con CORPONOR.
b) Garantizar la preservación de la cobertura vegetal y la función hídrica y ecológica de las zonas adquiridas.
c) Llevar el registro contable del activo adquirido en el inventario municipal, clasificándolo como bien inmueble destinado a conservación ambiental.
d) Destinar los recursos del 1% ambiental para el mantenimiento y conservación de las áreas adquiridas, conforme al artículo 111 de la Ley 99 de 1993.
e) Cumplir con los principios de economía, eficacia y moralidad administrativa en la gestión de los predios adquiridos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: El presente contrato de compraventa se perfecciona con la suscripción de esta escritura pública y su debida inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander, momento en el cual se entenderá transferido el pleno dominio de los inmuebles al COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN: Se anexan como parte integral del presente instrumento los siguientes documentos:

a) Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles, con fecha de expedición diciembre 2025.
b) Certificados catastrales actualizados de los predios objeto de la compraventa.
c) Avalúos comerciales elaborados por avaluadores inscritos en el RNA.
d) Certificaciones de CORPONOR sobre priorización de áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico.
e) Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. CD1404 del 04 de noviembre de 2025.
f) Acuerdo Municipal No. 020 de 2025, que autoriza la adquisición de los inmuebles.
g) Paz y salvo de impuesto predial unificado vigente a nombre de LA VENDEDORA.

h) Estudio de Necesidad elaborado por la Secretaría General del Municipio de Ocaña.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - ACEPTACIÓN: Los comparecientes aceptan en todas sus partes el contenido del presente instrumento público y manifiestan que lo celebran con pleno conocimiento de su contenido, alcance y efectos jurídicos, sin que medie vicio alguno del consentimiento. Leída la presente minuta a los otorgantes, la hallaron conforme, la ratifican y la suscriben.

Dada en Ocaña, Norte de Santander, a los as 29 DIC. 2025

ANA GRACIELA QUINTERO DURÁN
C.C. No. 33.151.485
LA VENDEDORA

EMIRO CAÑIZARES PLATA
C.C. No. 88.278.291 Alcalde Municipal de Ocaña
EL COMPRADOR

NIDIA CELIS YARURO
Notaria Primera
Círculo de Ocaña Norte de Santander