



PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA

**RESOLUCIÓN 697 DE 2024 18 DIC. 2024**

*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**EL DIRECTOR GENERAL DE PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA**

En ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 9º del Decreto Ley 3572 de 2011 y

**CONSIDERANDO QUE:**

Los artículos 8, 79, 80 y 95 de la Constitución Política de Colombia consagran como obligación del Estado y como correlativo deber de las personas proteger la diversidad y las riquezas culturales y naturales de la Nación, la integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica.

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y establece que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social, atribuyéndole a la propiedad privada una función social a la que es inherente una función ecológica.

El artículo 63 de la Constitución Política de 1991 determina que los Parques Nacionales son bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En este marco, a través del artículo 13 de la Ley 2 de 1959, se estableció la declaración de determinadas zonas como Parques Nacionales Naturales con el objeto de conservar la flora y fauna nacionales, consagrando en su favor la prohibición de adjudicación de baldíos, venta de tierras, la caza, la pesca, y toda actividad industrial, ganadera o agrícola, distinta a la del turismo o las actividades que el Gobierno Nacional considere conveniente para la conservación o embellecimiento de la zona.

Los artículos 327 y siguientes del Decreto Ley 2811 de 1974 establecen que el Sistema de Parques Nacionales Naturales es el conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio Nacional que, en beneficio de los habitantes de la Nación y debido a sus características naturales, culturales o históricas, se reserva y declara, con las finalidades de conservar, perpetuar y proteger la biodiversidad presente en las mismas.

El artículo 329 del mencionado Decreto Ley dispone que el Sistema de Parques Nacionales Naturales comprende los parques nacionales, las reservas naturales, las áreas naturales únicas, los santuarios de flora, los santuarios de fauna, y la vía parque.

Por medio del artículo 107 de la Ley 99 de 1993 se declara de utilidad pública e interés social la adquisición por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada, o la imposición de servidumbres, que sean necesarias para la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables, conforme a los procedimientos que establece la ley.



PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA

69 7 18 DIC. 2024

*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

Este artículo determina como motivo de utilidad pública e interés social la declaración y alindamiento de áreas que integren el Sistema de Parques Nacionales Naturales, para la adquisición, por enajenación voluntaria o mediante expropiación, de los bienes inmuebles rurales o urbanos, patrimoniales de entidades de derecho público o demás derechos que estuvieren constituidos sobre esos mismos bienes, señalando para el efecto que, para el procedimiento de negociación directa y voluntaria, así como el de expropiación se aplicarán las disposiciones contempladas en las normas vigentes sobre reforma agraria para predios rurales y sobre reforma urbana para predios urbanos.

Asimismo, se estipula en el párrafo de este que tratándose de adquisición por negociación directa o por expropiación de bienes inmuebles de propiedad privada relacionados con las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el precio será fijado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

El artículo 1° del Decreto Ley 3572 de 2011 crea la Unidad Administrativa Especial Parques Nacionales Naturales de Colombia, del orden nacional, con autonomía administrativa y financiera, con jurisdicción en todo el territorio nacional, a cargo de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales Naturales y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

El numeral 2° del artículo 2° del Decreto Ley 3572 de 2011 determina que corresponde a Parques Nacionales Naturales de Colombia proponer e implementar las políticas y normas relacionadas con el Sistema de Parques Nacionales Naturales.

En el cumplimiento de la función de administración y manejo de las áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales debe llevar a cabo todas las actuaciones que conlleven al logro de conservación in situ de la diversidad biológica y ecosistémica representativa del país, la restauración activa y pasiva, lo que supone llevar a cabo diversas estrategias para la disminución de las principales presiones en dichas áreas.

El numeral 8 del artículo 2° del Decreto Ley 3572 de 2011 dispone que Parques Nacionales Naturales de Colombia tiene como una de sus funciones adquirir, a través de la negociación directa o expropiación, los bienes de propiedad privada, los patrimoniales de las entidades de derecho público y demás derechos constituidos en predios ubicados al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales e imponer las servidumbres a que haya lugar sobre tales predios.

El legislador colombiano ha reconocido la especificidad de los esquemas de propiedad pública y de propiedad privada al interior de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Asimismo, la jurisprudencia constitucional<sup>1</sup> ha reconocido la relación existente entre el Sistema de Parques Nacionales Naturales y la propiedad privada, en el marco de lo establecido por el artículo 58 de la Constitución Política de 1991:

---

<sup>1</sup> Ver entre otras la Sentencia C-189 de 2006, proferida por la Corte Constitucional.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

*"Como lo ha reconocido esta Corporación, el Sistema de Parques Nacionales Naturales se convierte en un límite al ejercicio del derecho a la propiedad privada, en cuanto a que las áreas que se reservan y declaran para tal fin, no sólo comprenden terrenos de propiedad estatal, sino de propiedad particular. En estos casos, los propietarios de los inmuebles afectados por dicho gravamen, deben allanarse por completo al cumplimiento de las finalidades del sistema de parques y a las actividades permitidas en dichas áreas de acuerdo al tipo de protección ecológica que se pretenda realizar. Así, por ejemplo, al declararse un parque como "santuario de flora" solamente se pueden llevar a cabo actividades de conservación, recuperación, control, investigación y educación."*

En este contexto, el artículo 57 de la Ley 1579 de 2012 hace referencia expresa a la creación de folios de propiedad a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia, en relación con los bienes baldíos ubicados dentro de este Sistema. De igual manera, dispone que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible adelantará las gestiones administrativas dirigidas a lograr la inscripción registral de la limitación del dominio, en relación con los bienes inmuebles de propiedad privada.

*"ARTÍCULO 57. APERTURA DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE BIENES BALDÍOS. Ejecutoriado el acto administrativo proferido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), o quien haga sus veces, procederá la apertura de la matrícula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la Nación - Incoder, o quien haga sus veces.*

*En el caso en que dichos bienes baldíos, se encuentren ubicados dentro de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se procederá con fundamento en el acto administrativo proferido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o quien haga sus veces a la apertura de la matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia. En este último caso, y atendiendo a las normas que regulan el derecho de dominio en dichas áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales de Colombia deberá adelantar este trámite para todos los bienes ubicados al interior de estas áreas, dejando a salvo aquellos que cuenten con títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias y que se encuentren debidamente inscritos en el registro inmobiliario.*

*En caso de que se encuentren debidamente registrados títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias, dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible deberá solicitar la inscripción de la limitación de dominio en la matrícula inmobiliaria de cada predio.*

*PARÁGRAFO. La apertura del folio de matrícula, así como las inscripciones a que haya lugar se harán de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal fin."*

Por su parte, el artículo 8° de la Ley 1955 de 2019 autoriza expresamente dos mecanismos diferentes, tendientes a regularizar algunas expresiones de la propiedad, y del uso y tenencia de los predios, al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, esto es, el Saneamiento Automático y la compra de mejoras.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**"ARTÍCULO 8o. MEDIDAS TENDIENTES A DINAMIZAR PROCESOS DE SANEAMIENTO AL INTERIOR DE LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES.** Para efectos del saneamiento y recuperación ambiental de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia (SPNN), Parques Nacionales Naturales de Colombia podrá adelantar las siguientes medidas:

*Saneamiento automático: En los eventos en que el Estado adquiera inmuebles ubicados al interior de las áreas del SPNN por motivos de utilidad pública, operará el saneamiento automático de vicios en los títulos y la tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que procedan según la ley.*

*El saneamiento automático de que trata este numeral, no aplicará respecto de los vicios que pudieran derivarse de la adquisición de inmuebles en territorios colectivos de comunidades étnicas, afrocolombianas o raizales.*

*Compra de mejoras: Parques Nacionales Naturales de Colombia u otra entidad pública podrán reconocer mejoras realizadas en predios al interior de las áreas del SPNN con posterioridad a la declaratoria del área protegida y anteriores al 30 de noviembre de 2016, de acuerdo con la reglamentación que se expida para el efecto.*

*Este reconocimiento solo aplica para las personas previamente caracterizadas que reúnan las siguientes condiciones: i) que no sean propietarios de tierras; ii) que se hallen en condiciones de vulnerabilidad o deriven directamente del uso de la tierra y de los recursos naturales su fuente básica de subsistencia; y iii) siempre y cuando las mejoras no estén asociadas a cultivos ilícitos, o a su procesamiento o comercialización, así como a actividades de extracción ilícita de minerales. Para proceder al reconocimiento y pago de indemnizaciones o mejoras en los términos de este artículo, será necesario contar con la disponibilidad presupuestal correspondiente."*

De igual manera, el artículo 276 de la citada Ley 1955 de 2019 autoriza la transferencia gratuita de bienes inmuebles fiscales entre entidades públicas del orden nacional y territorial.

**"ARTÍCULO 276. TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES FISCALES ENTRE ENTIDADES.** Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes, que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, sin importar el resultado de la operación en la entidad cedente. Cuando la entidad territorial no necesite dicho inmueble, la Nación aplicará lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015.

*Las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad, sin importar el resultado de la operación en el patrimonio de la entidad cedente.*

*Transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y/o titulación del mismo.*



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

*PARÁGRAFO. En cualquier caso la transferencia a título gratuito de la que se habla en este artículo, mantendrá, en concordancia con el POT, el uso del suelo que posee el inmueble transferido."*

A nivel reglamentario, el Decreto 1785 de 2021 define las principales reglas sobre el saneamiento automático y la adquisición de mejoras. Por su parte, el Decreto 1858 de 2015 define las reglas básicas en relación con la creación de folios de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos ubicados al interior de las áreas protegidas que hacen parte del Sistema de Parques Nacionales.

Los artículos 2.2.2.3.1. y siguientes del Decreto 1170 de 2015 definen las principales reglas sobre los avalúos comerciales, las que son aplicables en el procedimiento de adquisición predial, de conformidad con lo establecido por el artículo 107 de la Ley 99 de 1993.

A nivel interno, Parques Nacionales Naturales de Colombia en la actualidad cuenta con la Resolución 244 de 2015, "Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales", en relación con la cual, esta Dirección considera procedente incorporar componentes adicionales a la adquisición de bienes y de mejoras y actualizar varios de los contenidos de esta resolución, para lograr que la gestión y regularización predial al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales sea sostenible hacia el futuro.

El presente proyecto de resolución fue publicado en la página de internet de la entidad, desde el día 28 de noviembre de 2024 hasta el 9 de diciembre de 2024.

En mérito de lo expuesto,

## **RESUELVE**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA REGULACION.** Esta resolución tiene por objeto definir la ruta de formalización de las diferentes situaciones que se presentan al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales, en relación con la propiedad pública y la propiedad privada existente en este sistema.

**ARTICULO 2. PRINCIPIOS** Además de los principios de la función administrativa, previstos en la normativa vigente, la gestión predial de la entidad se basará en la integralidad, la sostenibilidad, la coordinación con otras entidades públicas, la interdisciplinariedad y el carácter dinámico de los fenómenos prediales.

**ARTICULO 3. PRINCIPIO DE LA INTEGRALIDAD.** La integralidad se refiere a que cada una de las áreas protegidas del Sistema de Parques Nacionales Naturales tiene unas especificidades prediales propias, que es preciso atender de manera sistemática.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**ARTICULO 4. PRINCIPIO DE LA SOSTENIBILIDAD.** La sostenibilidad hace referencia a que la gestión predial no se agota en lapsos cortos de tiempo, razón por la cual las diferentes acciones y decisiones que adopte la entidad deben tener cuenta unos horizontes de corto, mediano y largo plazo.

**ARTICULO 5. PRINCIPIO DE LA COORDINACION.** La coordinación con otras entidades públicas hace referencia a que la gestión predial de la entidad no se agota en la gestión que adelanten sus dependencias internas, tanto en el nivel central, territorial, como local, sino que requiere el concurso de otras entidades públicas nacionales y territoriales.

**ARTICULO 6. PRINCIPIO DE LA INTERDISCIPLINARIEDAD.** La gestión predial requiere la integración de los conocimientos y métodos catastrales, administrativos, jurídicos, financieros y los misionales de Parques Nacionales.

**ARTICULO 7. PRINCIPIO DE LA DINAMICA PREDIAL.** Las dependencias internas deben actuar teniendo en cuenta que las complejidades prediales son dinámicas y que las soluciones propuestas para resolverlas también deben ser dinámicas.

## CAPÍTULO II

### MECANISMOS ESPECIALES DE LA GESTION PREDIAL

**ARTICULO 8. DESCRIPCION DE LOS MECANISMOS.** Los componentes más importantes de la gestión predial de la entidad son los siguientes:

1. Actuación administrativa para la creación de folios de propiedad a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia.
2. Inscripción registral de la limitación del dominio de los predios de propiedad privada.
3. Transferencia gratuita del dominio de bienes fiscales.
4. Adquisición ordinaria de predios de propiedad privada.
5. Adquisición de mejoras.
6. Adquisición predial, a través de la figura del saneamiento automático.
7. Donaciones.

La implementación articulada de estos mecanismos constituye el programa de gestión predial de la entidad.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**ARTICULO 9. GRADUALIDAD Y PROGRESIVIDAD.** A través de estos mecanismos de gestión predial, la entidad procurará lograr la formalización del cuarenta por ciento de las hectáreas continentales que hacen parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, al seis de agosto de 2026.

**ARTICULO 10. CONCEPTOS TECNICOS DE UBICACION.** Para la aplicación de los mecanismos de gestión predial, a que se refiere esta resolución, son fundamentales los conceptos técnicos de ubicación de los predios, que emite el Grupo de Gestión del Conocimiento y la Innovación. A través de tales conceptos, se determina si los predios se encuentran dentro, fuera o traslapados con las áreas protegidas que conforman el Sistema de Parques Nacionales.

**ARTICULO 11. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CREACIÓN DE FOLIOS DE PROPIEDAD A NOMBRE DE LA NACION - PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA.** La entidad se sujetará a lo establecido por el artículo 57 de la Ley 1579 de 2012 y el Decreto 1858 de 2015.

Esta actuación tiene por objeto la identificación de los predios que tengan información catastral, pero que no tengan información registral de propiedad privada que recaiga sobre tales predios.

De manera general, esta actuación se realizará teniendo en cuenta la integralidad de los predios presuntamente baldíos, en cada una de las áreas protegidas.

Para estos efectos, la Oficina Asesora Jurídica consolidará la información catastral y registral de los predios presuntamente baldíos, existentes al interior de las áreas que forman parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

Con base en esta información, solicitará la identificación de los predios baldíos a la Agencia Nacional de Tierras. Una vez identificados estos predios baldíos, la Oficina Asesora Jurídica preparará el respectivo proyecto de acto administrativo, para revisión y firma del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Una vez expedido el acto administrativo y creado el folio de matrícula inmobiliaria, a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia, la Oficina Asesora Jurídica informará sobre la creación del folio a las áreas protegidas y a las Direcciones Territoriales respectivas.

De igual manera, la Oficina Asesora Jurídica incluirá esta información en el aplicativo SIPREDIAL.

**ARTICULO 12. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA LIMITACIÓN DEL DOMINIO DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA.** La entidad se sujetará a lo establecido por el artículo 57 de la Ley 1579 de 2012.

Esta actuación tiene por objeto la identificación de los predios que tengan propiedad privada inscrita registralmente, esto es, aquellos predios con información catastral e información registral de propiedad privada que recaiga sobre tales predios.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

Para estos efectos, la Oficina Asesora Jurídica consolidará la información catastral y registral de los predios de propiedad privada en cada una de las áreas protegidas.

Enviará esta información al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para que éste solicite a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción registral de la limitación del dominio de los predios de propiedad privada, en cada una de las áreas protegidas.

Una vez realizada esta inscripción registral, la Oficina Asesora Jurídica informará sobre esta inscripción a las áreas protegidas y a las Direcciones Territoriales respectivas.

De igual manera, la Oficina Asesora Jurídica incluirá esta información en el aplicativo SIPREDIAL.

**ARTICULO 13. LA TRANSFERENCIA GRATUITA DEL DOMINIO DE BIENES FISCALES.** La entidad se sujetará a lo establecido por el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019.

Esta actuación tiene por objeto que las entidades públicas titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles fiscales puedan cederlos a Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Para estos efectos, las Direcciones Territoriales priorizarán los predios que se encuentran en tal situación.

Con base en esta priorización, la Dirección General de la entidad solicitará a tales entidades la transferencia jurídica de los correspondientes bienes inmuebles. La Oficina Asesora Jurídica preparará los documentos respectivos y apoyará jurídicamente esta gestión de transferencia.

Una vez realizada esta transferencia, la Oficina Asesora Jurídica informará sobre ésta a las áreas protegidas y a las Direcciones Territoriales respectivas.

De igual manera, la Oficina Asesora Jurídica incluirá esta información en el aplicativo SIPREDIAL.

**ARTICULO 14. LA ADQUISICIÓN DE MEJORAS.** La entidad se sujetará a lo establecido por el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019 y por el Decreto 1785 de 2021. Esta actuación tiene como objeto que la entidad pueda adquirir las mejoras que se encuentren al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, constituidas al 30 de noviembre de 2016.

Para estos efectos, la Oficina Asesora Jurídica, a través de Circular, expedida a más tardar en el primer trimestre del año, solicitará de manera anual a las áreas protegidas que forman parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales la información correspondiente a las mejoras que pretendan adquirirse en la respectiva vigencia fiscal.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

Para la identificación y selección de las mejoras que se pretendan adquirir, las áreas protegidas aplicarán los siguientes criterios:

Mejora es todo elemento material como construcciones, edificaciones, cultivos, y demás intervenciones instaladas como consecuencia de inversiones y adecuaciones realizadas para su apropiada y coherente utilización.

Las mejoras podrán ser adquiridas siempre y cuando no estén asociadas a cultivos ilícitos, o a su procesamiento o comercialización, así como a actividades de extracción ilícita de minerales.

Los mejoratarios son las personas asentadas en predio ajeno, que hayan levantado construcciones o desarrollado modificaciones al terreno para su uso a su costo y riesgo, que no sean propietarios de tierras, y que se hallen en condiciones de vulnerabilidad o deriven directamente del uso de la tierra y de los recursos naturales su fuente básica de subsistencia.

Los mejoratarios deberán demostrar su condición, a través de los medios de prueba permitidos según el artículo 165 del Código General del Proceso, esto es, la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento.

La Oficina Asesora Jurídica incluirá las mejoras, cuya adquisición resulte viable, en el proceso de avalúos que adelante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de conformidad con lo establecido por el artículo 107 de la Ley 99 de 1993.

Delegase en los (las) Directores (as) Territoriales la ordenación de gasto y pago, para la adquisición de estas mejoras.

El pago de las mejoras por parte de la Dirección Territorial respectiva será realizado con posterioridad a la firma del Acta de entrega de éstas, suscrita por las partes.

Una vez adquiridas las mejoras, la Oficina Asesora Jurídica informará sobre esta adquisición a las áreas protegidas y a las Direcciones Territoriales respectivas.

De igual manera, la Oficina Asesora Jurídica incluirá esta información en el aplicativo SIPREDIAL.

En los demás aspectos puntuales de esta adquisición serán aplicables las reglas contenidas en esta resolución, en relación con la adquisición ordinaria de los predios, en tanto sean compatibles.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**ARTICULO 15. LA ADQUISICIÓN PREDIAL, A TRAVÉS DE LA FIGURA DEL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO.** La entidad se sujetará a los establecido de manera especial por el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019 y por el Decreto 1785 de 2021.

A través de esta figura legal, la entidad adelanta la adquisición de predios ubicados en las áreas que forman parte del Sistema de Parques Nacionales, en los cuales existan vicios en los títulos y la tradición.

Para estos efectos, la Oficina Asesora Jurídica, a través de la Circular ya mencionada, solicitará de manera anual a las áreas protegidas que forman parte del Sistema de Parques Nacionales la información correspondiente a los bienes inmuebles en los que se pretenda aplicar la figura del saneamiento automático.

La Oficina Asesora Jurídica adelantará la actuación administrativa y jurídica correspondiente, para que las Direcciones Territoriales puedan adquirir estos predios, como delegados contractuales, durante la respectiva vigencia fiscal.

Una vez adquirido el predio, a través de la figura del saneamiento automático, la Oficina Asesora Jurídica informará sobre esta adquisición a las áreas protegidas y a la Dirección Territorial correspondiente.

De igual manera, la Oficina Asesora Jurídica incluirá esta información en el aplicativo SIPREDIAL.

**ARTICULO 16. DONACION DE PREDIOS.** Delegase en los Directores Territoriales la función de celebrar los contratos de donación, a través de los cuales una persona natural o jurídica transfiere a Parques Nacionales, de manera gratuita e irrevocable, un bien inmueble situado dentro o fuera de las áreas protegidas que hacen parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

**ARTÍCULO 17. PROCEDIMIENTO DE DONACIÓN:** Una vez la Dirección Territorial reciba el ofrecimiento de donación, dentro de los cinco (5) días siguientes a su recepción, solicitará a la Oficina Asesora Jurídica la emisión de concepto de viabilidad para la aceptación del predio ofrecido en donación.

Una vez viabilizada la aceptación de la donación, la Oficina Asesora Jurídica realizará el acompañamiento del proceso de protocolización y registro, hasta que el predio en donación quede bajo la titularidad de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

### **CAPÍTULO III**

#### **LA ADQUISICIÓN ORDINARIA DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA**

**ARTICULO 18. OBJETO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE MANERA ORDINARIA.** A través de este mecanismo, la entidad pretende adquirir bienes



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

inmuebles de propiedad privada que se encuentren ubicados al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

También comprende la adquisición de bienes inmuebles de propiedad privada que se encuentren ubicados por fuera del área protegida, cuando cumplan las condiciones señaladas en esta resolución.

Delegase en los (las) Directores (as) Territoriales la ordenación de gasto y pago, para la adquisición ordinaria de estos predios.

Esta delegación también comprende la adquisición de bienes inmuebles urbanos o rurales ubicados fuera de las áreas protegidas, requeridos para su administración y manejo, sedes administrativas de las Direcciones Territoriales o de las Áreas protegidas del Sistema Nacional de Parques Nacionales Naturales.

**ARTICULO 19. ESTUDIO JURÍDICO REGISTRAL.** Es el documento suscrito por la Oficina Asesora Jurídica, a través de la cual se analizan los documentos que soportan la propiedad de un bien inmueble y que conforman la cadena traslativa del mismo.

Estos estudios tienen como soporte normativo, entre otras normas, el artículo 148 de la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 3572 de 2011.

Su finalidad es determinar la situación jurídica actual de un inmueble respecto a la propiedad, en la actuación administrativa de adquisición predial.

**ARTICULO 20. ADQUISICION ANUAL DE PREDIOS.** La Oficina Asesora Jurídica, a través de la Circular mencionada en los artículos anteriores, solicitará de manera anual a las áreas protegidas que forman parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales la información correspondiente a los predios de propiedad privada que pretendan adquirirse en la respectiva vigencia fiscal.

Con base en esta Circular, las áreas protegidas, en coordinación con las Direcciones Territoriales, seleccionarán los predios que serán objeto de alistamiento operativo y eventual procedimiento de adquisición.

También podrán hacer parte de esta selección los predios que son ofrecidos en venta a la entidad por parte de sus propietarios.

**ARTICULO 21. PRIORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS.** El procedimiento de priorización consiste en la aplicación de criterios para la selección de los predios que pretenden ser adquiridos por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los criterios de priorización se aplicarán a las áreas protegidas que cuenten con información de cartografía disponible como mapa de ecosistemas, mapa de coberturas vegetales y mapa de riesgo. Dichos criterios deberán ser aplicados por el Director Territorial respectivo.

También se tendrán en cuenta los siguientes criterios:



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**Oportunidad de recursos económicos para la adquisición.** La entidad priorizará de manera anual la distribución de los recursos presupuestales para la adquisición predial, en sus diferentes manifestaciones, esto es, la adquisición ordinaria, de mejoras, o a través del saneamiento automático.

**Oportunidad para el manejo del Área Protegida:** También serán tenidos en cuenta el tamaño y el número de predios al interior del área protegida, las actividades de restauración que adelante la entidad y los objetivos y finalidades descritos en su plan de manejo.

**ARTÍCULO 22. CRITERIOS E INDICADORES PARA LA PRIORIZACIÓN DE PREDIOS.** Son criterios de priorización para determinar qué predios pueden ser adquiridos en las áreas protegidas, con preferencia de otros.

En general, las Direcciones Territoriales deben tener en cuenta que los criterios considerados deben responder al cumplimiento de los objetivos de conservación y al buen estado de los valores objeto de conservación del área protegida, definidos en el correspondiente plan de manejo.

De manera adicional, todos los criterios se consideran complementarios para la toma de la decisión de adquirir y en ningún caso se considera que un criterio tendrá mayor importancia que los demás, excepto el criterio de zonificación para el manejo.

Para estos efectos, los criterios de adquisición predial son los siguientes:

1. La ubicación del predio en relación con la zonificación para el manejo del área protegida.
2. La representatividad ecosistémica.
3. El uso del predio.
4. Los conflictos asociados a la existencia de un valor cultural o religioso para comunidades locales.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIONES PARA EL ANÁLISIS (Situaciones de Manejo)	PONDERACIÓN 1 a 3 entendiéndose al 3 como más prioritario
Ubicación del predio en relación con la zonificación para el manejo del área protegida.	Tener en cuenta cómo el predio incide en el propósito de manejo de la zona correspondiente a su ubicación.	El predio se encuentra en una zona intangible o en zona primitiva y su adquisición es indispensable para el manejo adecuado del área, se debe priorizar	3



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

		<p>su compra, frente a otro predio ubicado en cualquier otra categoría de zonificación para el manejo.</p> <p>El predio se encuentra en una zona de recuperación con ocupación debidamente caracterizada, se debe priorizar su compra, frente a otro predio ubicado en cualquier otra categoría de zonificación para el manejo.</p>	
		<p>El predio se encuentra en una zona de recreación general exterior, se realizará su adquisición en cumplimiento de los propósitos de manejo de dicha zona.</p>	2
		<p>En el corto plazo, la ubicación del predio en cualquiera de las otras categorías de zonificación para el manejo del área protegida no afecta el propósito de manejo de esta.</p>	1
Representatividad ecosistémica	<p>La presencia al interior del predio de fragmentos o relictos de ecosistemas representativos, únicos y/o subrepresentados del área protegida.</p>	<p>En el predio se encuentra una muestra de un ecosistema único y/o sub-representado en el Sistema de Parques Nacionales Naturales.</p>	3
		<p>La muestra del ecosistema presente en el predio favorece la conectividad entre ecosistemas</p>	2



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

		subrepresentados o únicos.	
		Si la muestra del ecosistema presente en el predio se considera en general que se encuentra sobre-representado en el Sistema de Parques Nacionales Naturales.	1
Uso del predio	En el predio se evidencia un buen estado de conservación o con una buena recuperación de sus coberturas, se considerará prioritario para la compra, en especial si el predio se encuentra en zona intangible o primitiva.	El predio presenta una intervención activa con tendencia a incrementar la transformación de las coberturas naturales. El predio posee seguimiento de transformación multitemporal y cuenta con la ficha de caracterización de Uso, Ocupación y Tenencia.	3
		El predio se encuentra en buen estado de conservación o presenta una buena recuperación de sus coberturas. El predio no presenta una tendencia al incremento de la transformación.	2
		El predio se encuentra en un sector del área protegida considerado con potencial ecoturístico en el plan de manejo del área, o el propietario o mejoratario desarrolla acciones de oferta turística.	1
		El uso o acceso al predio que define el propietario o mejoratario, genera conflicto con grupo	3
Conflicto asociado a la existencia de un valor cultural o religioso para	En el predio existe un valor cultural o de uso asociado a un grupo étnico.		



"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"

comunidades locales	En el predio existe un lugar con significado cultural o religioso asociado a una comunidad local.	étnico o comunidad local y el uso afecta negativamente el valor cultural existente en el predio.	
		El uso que el propietario o mejoratario hace del predio, no afecta el valor cultural, pero se generan conflictos de escala menor.	2
		El propietario o mejoratario no hace afectación por el uso al valor cultural y no se genera ningún conflicto con comunidades	1

**ARTÍCULO 23. CRITERIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN SECTORES COLINDANTES O CERCANOS AL ÁREA PROTEGIDA.** Para los predios que se encuentren localizados por fuera del área protegida, pero que por su importancia en el proceso de conservación del área protegida o acciones de manejo sobre la misma, se requiera su adquisición, de conformidad con el concepto del Jefe del Área Protegida, a través de concepto técnico, se aplicarán los siguientes criterios de priorización:

1. Diseño del área y acciones para su manejo.
2. Área con función amortiguadora del área protegida.
3. Tendencia al incremento de una presión sobre el área protegida.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIONES PARA EL ANÁLISIS (Situaciones de Manejo)	PONDERACIÓN 1 a 3 entendiendo al 3 como más prioritario
Diseño del área y acciones para su manejo. Área protegida y condiciones para su manejo	De acuerdo con el tamaño y forma del área protegida y con la categoría de manejo de la misma. Tener en cuenta particularidades para el manejo	La forma del área protegida presenta particularidades que hacen más vulnerable la conservación del área y el predio se encuentra ubicado en un sector colindante que favorecería la disminución de dicha vulnerabilidad.	3



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

	del área protegida.	Aunque el predio no se encuentra ubicado en un sector colindante con el área protegida su adquisición o recibimiento a un tercero, favorecería acciones relacionadas con el manejo del área protegida, como la instalación de un punto de control y vigilancia o de una sede administrativa y que resulte estratégica su ubicación fuera del área.	2
		Cuando exista un predio por lo menos con el 60% de su extensión dentro del área protegida y la parte restante esté fuera del área y resulte importante su adquisición dentro del Plan Estratégico de Acción.	1
Área con función amortiguadora del área protegida	De acuerdo con la ubicación y uso del predio en relación con la propuesta de función amortiguadora para el manejo del Área Protegida	La ubicación y uso del predio aporta a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ecosistémicos y los procesos ecológicos relacionados con el área protegida.	3
		La ubicación del predio es colindante con una zona intangible o primitiva del área protegida.	2
		La ubicación del predio no colinda con el área protegida y no presenta mayor incidencia en función amortiguadora de la misma.	1
Tendencia al incremento de una presión	De acuerdo con el análisis de riesgo del área	La ubicación del predio, su tamaño y el uso de este, permite atenuar y	2



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

sobre el área protegida	protegida (por presiones y amenazas antrópicas, y por eventos naturales o climáticas, así como del análisis de información cartográfica y de contexto local y regional disponible, en relación con la tendencia de una presión).	prevenir las perturbaciones sobre el área protegida o detener la expansión de una presión al interior del área protegida.	
		Si el predio está ubicado en un sector que no incide en el incremento de una presión al interior del área protegida.	1

**ARTÍCULO 24. PRIORIZACIÓN DE PREDIOS.** Con base en la Circular que expida la Oficina Asesora Jurídica, las Direcciones Territoriales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, a partir de los puntajes que arroje la priorización evaluarán qué predios deben ser objeto de alistamiento operativo en su jurisdicción, lo cual habrá de consignarse en el documento que así lo soporte y que hará parte integrante del expediente del predio objeto de adquisición.

**ARTÍCULO 25. ESTUDIO JURÍDICO REGISTRAL.** La Dirección Territorial deberá solicitar a la Oficina Asesora Jurídica el estudio jurídico registral de cada predio seleccionado en el procedimiento de priorización indicado en esta resolución.

A la solicitud que realice la Dirección Territorial deberá acompañarse el expediente del predio, el cual deberá contener:

1. Puntajes obtenidos de los criterios de priorización.
2. Evaluación y aprobación del procedimiento de priorización por parte de la Dirección Territorial.
3. Solicitud dirigida a la Oficina Asesora Jurídica del estudio jurídico registral del predio.
4. Los documentos que hagan parte de la tradición del bien inmueble objeto de estudio.

Los estudios jurídico registrales que realice la Oficina Asesora Jurídica deberán ser anexados al expediente contentivo del predio y serán remitidos a la Dirección Territorial, con copia al Jefe del Área Protegida.

De ser necesario, la Oficina Asesora Jurídica impulsará, entre otras, las acciones civiles, administrativas o judiciales a que haya lugar, esto es, posesorias, de nulidad de los títulos de adquisición, restitución de bienes de uso público, procesos



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

administrativos agrarios y acciones penales, o dará traslado a la autoridad competente.

**ARTÍCULO 26. - IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DE LOS PREDIOS.** Cuando de los estudios jurídico registrales resulte que un predio puede ser objeto de adquisición, la Oficina Asesora Jurídica remitirá el expediente con el concepto de viabilidad jurídica a la Dirección Territorial respectiva para que desde allí continúen el reconocimiento en campo de los respectivos linderos, usos y coberturas del suelo.

**PARÁGRAFO.** Con la identificación señalada se establecerá si es necesario adelantar los procedimientos de aclaración o rectificación de área y linderos. En el caso de que el propietario se niegue a suscribir la solicitud, Parques Nacionales Naturales de Colombia la presentará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi informándoles de la necesidad de adelantar dicho trámite y su interés legítimo para ello.

**ARTÍCULO 27. VISITA TÉCNICA DE CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO.** Una vez se haya identificado el predio o la mejora a adquirir, la Dirección Territorial respectiva realizará una visita técnica para la caracterización física y biótica en la que se identificarán los elementos determinantes para la valoración económica del predio como mínimo, referidos a mejoras, clases agrológicas de los suelos, explotación económica en cultivos permanentes o semipermanentes, cobertura vegetal, recurso hídrico, deterioro ambiental y biodiversidad.

**ARTÍCULO 28. PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN.** En el marco del procedimiento de adquisición, se podrán presentar las siguientes situaciones:

El proceso puede iniciarse por ofrecimiento de venta que haga directamente el propietario.

El proceso puede adelantarse en el marco de las necesidades propias de la entidad, de conformidad con los criterios señalados en esta Resolución.

El proceso puede adelantarse a través de la figura de expropiación judicial, cuando se encuentren agotados los términos legales para llegar a un acuerdo formal en la etapa de enajenación voluntaria. Igualmente podrá ser iniciado cuando habiendo aceptación por parte del vendedor, se haya presentado un incumplimiento definitivo en las obligaciones contractuales de las cuales se derive la no transferencia del bien inmueble.

**ARTÍCULO 29. OFRECIMIENTO DE VENTA DE UN PREDIO POR PARTE DEL PROPIETARIO.** Cuando Parques Nacionales Naturales de Colombia reciba oferta de venta del propietario de un predio que se ubique al interior de un área del Sistema de Parques Nacionales Naturales, la Dirección Territorial deberá determinar si el predio se encuentra debidamente priorizado, y si su adquisición es jurídicamente viable, de conformidad con el estudio jurídico registral que emita la Oficina Asesora Jurídica.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

La Dirección Territorial solicitará al oferente vendedor los siguientes documentos:

1. La identificación del propietario del bien inmueble. Si el propietario del predio es una persona jurídica es necesario anexar el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio del lugar de domicilio de la sociedad con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, contados a partir de la fecha de la presentación del ofrecimiento.
2. La identificación, ubicación, linderos, colindancias, cabida total del predio o de las mejoras.
3. La copia del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Registral al cual pertenece el predio, con fecha no superior a los treinta (30) días calendario, contados a partir del día de presentación del ofrecimiento en venta del predio si los hubiere.
4. La carta catastral.
5. Las especificaciones del tipo de mejoras y anexidades existentes en el predio.
6. La información para efecto de comunicaciones, esto es, la dirección de correo electrónico, dirección física si es necesario, y teléfono de contacto.
7. Consentimiento expreso para la realización de comunicaciones y notificaciones y por medio electrónico.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando el bien ofertado no se encuentre incluido dentro de los predios y las áreas priorizadas, o que, estando incluido, no exista interés de la entidad en su adquisición, se informará de esta circunstancia al propietario u oferente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el predio ofrecido se encuentra incluido dentro de las áreas priorizadas o no estando dentro de las mismas exista interés en su adquisición por la ubicación del predio, en relación con el diseño del área protegida, la Dirección Territorial puede adelantar las actuaciones requeridas para la adquisición del citado previo.

**ARTÍCULO 30. AVALÚOS COMERCIALES.** Con base en la información consolidada por las Direcciones Territoriales, y emitidos los estudios jurídicos registrales, la Oficina Asesora Jurídica adelantará las acciones requeridas para que la entidad pueda celebrar Contrato Interadministrativo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que esta entidad adelante los avalúos comerciales de los predios, de conformidad con lo establecido por el artículo 107 de la Ley 99 de 1993.

Para la realización de estos avalúos comerciales, serán aplicables las reglas contenidas en el Decreto 1170 de 28 de mayo de 2015, y la Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**ARTÍCULO 31. REVISIÓN TÉCNICO ADMINISTRATIVA DE LOS AVALÚOS.**

La Dirección Territorial respectiva adelantará una revisión administrativa, con el fin de determinar si los análisis, las opiniones y las conclusiones presentadas en el informe de avalúo comercial, objeto de revisión son apropiados, razonables y aceptables.

Si existe alguna controversia o duda sobre este avalúo, su revisión se realizará en el marco del contrato interadministrativo suscrito por la entidad con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**ARTÍCULO 32. OFRECIMIENTO FORMAL DE COMPRA POR PARTE DE PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA.**

Reunidos los elementos jurídicos y técnicos necesarios para adquirir el predio, el Director Territorial respectivo formulará por escrito la oferta de compra al propietario.

La oferta de compra contendrá por lo menos los siguientes requisitos esenciales:

1. Identificación del propietario del bien inmueble.
2. Identificación, ubicación, linderos, colindancias, cabida total del predio.
3. El precio de compra y forma de pago.
4. Indicación del plazo que tendrá el propietario para contestar la oferta, ya sea aceptando o rechazando.
5. Copia del avalúo comercial que se hubiere practicado.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La comunicación de la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias; y no dará lugar a recurso en la vía gubernativa.

La comunicación de la oferta por medio electrónico procederá, siempre y cuando el propietario acepte de manera expresa esta forma de comunicación.

**ARTÍCULO 33. CONTESTACIÓN DE LA OFERTA.** El propietario dispone de un término de hasta diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede comunicada la oferta, para aceptar o rechazar la oferta.

El término para contestar la oferta podrá ser prorrogado cuando Parques Nacionales Naturales, a través de sus Direcciones Territoriales así lo considere, por una sola vez y por un plazo igual al inicialmente previsto, siempre que la solicitud respectiva se formule antes del vencimiento del plazo inicial y esté debidamente justificada.

**ARTÍCULO 34. RECHAZO DE LA OFERTA.** Se entenderá que el propietario renuncia a la negociación directa y rechaza la oferta de compra cuando no manifiesta su aceptación expresa dentro del término previsto para contestarla; o cuando rechace directamente el ofrecimiento.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

También se entiende rechazada la oferta de compra y agotada la etapa de negociación directa, cuando se trate de la adquisición de predios de propiedad de comunidades o sociedades de hecho, en el evento que la negociación no pudiere adelantarse con todos los copropietarios.

**ARTÍCULO 35. PERFECCIONAMIENTO DE LA NEGOCIACIÓN.** Si existe aceptación de la oferta de compra por parte del propietario, se celebrará el contrato de compraventa que deberá perfeccionarse, a través de escritura pública en un término no superior a dos (2) meses, contados desde la fecha de aceptación de la oferta.

La escritura de compraventa en los casos de adquisición de predios deberá ser inscrita en el folio de matrícula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral correspondiente al inmueble. La Dirección Territorial será la encargada de solicitar dicha inscripción, dentro del término de dos (2) meses contados a partir del otorgamiento, de conformidad con lo dispuesto por el literal a) del artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

El certificado de disponibilidad presupuestal deberá expedirse con anterioridad a la suscripción de la escritura pública o contrato de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Parques Nacionales Naturales, a través de la Dirección Territorial respectiva, podrá suscribir promesa de compraventa, o contrato bilateral, previa al otorgamiento de la escritura de compraventa cuando así lo estime pertinente. El término para suscribir el contrato de promesa de compraventa u otorgar la escritura de venta podrá ser prorrogado cuando Parques Nacionales Naturales lo considere, por una sola vez y por un plazo igual al inicialmente previsto, siempre que la solicitud respectiva se formule antes del vencimiento del plazo inicial y esté debidamente justificada.

La firma del contrato de promesa de compraventa podrá considerarse, cuando se requiera adelantar trámites que impidan la transferencia del dominio, de manera previa a la firma de la escritura pública de compraventa, o cuando se requiera pactar un pago parcial por las condiciones particulares de la negociación.

En estos casos, se consignará en la promesa de compraventa lo correspondiente a las condiciones que deben cumplirse para la firma de la escritura pública de compraventa y los compromisos u obligaciones a cargo de las partes para que se cumplan estas condiciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Una vez registrada la escritura, se archivará una copia auténtica de ésta en el expediente que Parques Nacionales Naturales de Colombia disponga para tal efecto. Este expediente será remitido a su vez al Grupo de Gestión Corporativa de la entidad, con el fin de llevar a cabo las gestiones de inventario y demás actuaciones a que haya lugar. Lo anterior, sin perjuicio de las copias que se expidan con destino a la Dirección Territorial y al área protegida.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La consulta actualizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR será el soporte oficial en el que se constate la inscripción de la propiedad del bien inmueble adquirido a nombre de Parques Nacionales Naturales



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

de Colombia para los trámites internos, como el pago del bien, su incorporación al inventario y los demás en los que se requiera soporte de dicha inscripción.

**ARTÍCULO 36. DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.** El pago de los derechos notariales y los gastos de registro será asumido así:

1. *Derechos notariales.* Por tratarse de una entidad estatal exenta, el particular que concurra con Parques Nacionales Naturales de Colombia en la celebración del contrato de compraventa respectivo pagará la totalidad de los derechos notariales que se causen.
2. *Gastos de Registro.* Por tratarse de un acto en el que interviene una Entidad Estatal y un particular, el pago de la tarifa por el ejercicio de la función registral le corresponderá al particular sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente o valor establecido para el respectivo negocio.

Lo anterior deberá consignarse en la oferta de compra, el contrato de promesa de compraventa (si aplica) y la correspondiente escritura pública, para lo cual, se citará como fundamento el aparte normativo correspondiente a las resoluciones de actualización anual de tarifas que expida anualmente la Superintendencia de Notariado y Registro, en virtud de lo establecido por el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 y el artículo 2.2.6.13.3.5.2. del Decreto 1069 de 2015, por el cual se compiló el artículo 56 del Decreto 188 del 2013.

**PARÁGRAFO.** Respecto del impuesto de renta, es procedente dar aplicación a lo dispuesto por el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, según el cual la utilidad obtenida por la venta que se hace en favor de una entidad de derecho público, como resultado de un proceso de enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública o interés social, no constituirá renta gravable ni ganancia ocasional para el vendedor.

**ARTÍCULO 37. PAGO DEL VALOR DEL INMUEBLE.** El pago del valor del inmueble se hará por las Direcciones Territoriales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, de la siguiente manera:

El cien por ciento del monto del avalúo comercial del inmueble objeto de la negociación se realizará, una vez se entregue el bien adquirido a Parques Nacionales, a través de acta suscrita por las partes, y la escritura esté debidamente registrada a favor de Parques Nacionales Naturales de Colombia en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, esto es, una vez la inscripción de la propiedad a nombre de Parques Nacionales Naturales de Colombia conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Cuando se trate de varios vendedores o se requiera el pago del valor a varias personas, el/los vendedor/es deberá/n indicar los porcentajes en los que debe efectuarse el giro a cada persona, indicando los números de cuenta bancaria respectivos y la entidad financiera a la que pertenecen. Esta información deberá aportarse de manera previa a la firma de la escritura pública de compraventa, e incorporarse en la cláusula de pago de dicho instrumento. Las cuentas bancarias referidas para el pago deben encontrarse activas, para constancia de lo cual deberá



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

aportarse certificación bancaria del producto, expedida dentro de los (3) tres meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de los documentos para el pago.

El pago podrá ser efectuado a un tercero, siempre que éste se encuentre facultado legalmente para recibir el pago, a través de poder o autorización autenticada en Notaría, en donde se otorgue de manera expresa la facultad de recibir el valor del precio estipulado.

Los pagos antes mencionados se realizarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos para pago, de conformidad con las normas presupuestales respectivas.

**ARTÍCULO 38. ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE.** La entrega del bien inmueble objeto de la negociación se efectuará en cualquier momento previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Cuando la entrega no pueda efectuarse de manera previa a la firma de la escritura pública de compraventa, el plazo se pactará en la escritura, de acuerdo con las condiciones particulares de cada proceso de negociación y de cada bien. Por regla general, este plazo no será mayor a diez (10) hábiles siguientes a la firma de la escritura de compraventa, y de manera excepcional podrá pactarse un plazo superior con fundamento en una justificación técnica en la que conste la imposibilidad de la entrega en un plazo inferior.

En todo caso, el vendedor deberá entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones del orden Nacional y municipal que hayan sido liquidados o reajustados con anterioridad a la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **OTRAS DISPOSICIONES**

**ARTÍCULO 39. CRITERIO DE VULNERABILIDAD.** En el proceso de adquisición de predios, mejoras, saneamiento automático, y demás componentes de la gestión predial, la entidad podrá tener en cuenta las situaciones de vulnerabilidad de los propietarios y mejoratarios, en aspectos tales como el socio económico y el etario.

**ARTICULO 40. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.** Dada la especificidad de las áreas protegidas que hacen parte del Sistema General de Parques Nacionales y la aplicación de los mecanismos de gestión predial descritos en esta resolución, sólo de manera excepcional la Oficina Asesora Jurídica podrá utilizar esta figura, de conformidad con las reglas establecidas por la Ley 160 de 1994 y demás normatividad vigente.



*"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

**ARTICULO 41. MECANISMOS DE COMPENSACION PREVIOS AL PAGO A LOS PROPIETARIOS.** La Oficina Asesora Jurídica verificará en el Registro Único de Infractores Ambientales, a que se refieren los artículos 57 y siguientes de la Ley 1333 de 2009, si el propietario o propietarios se encuentran inscritos, por una actuación administrativa en firme.

De la misma manera, verificará si, en relación con el propietario o los propietarios, se encuentran en curso procesos de cobro coactivo que adelante la Oficina Asesora Jurídica. Tales aspectos quedarán consignados en el respectivo estudio jurídico registral

Con base en esta información, en el proceso de adquisición se aplicará la figura de la compensación, a que se refieren, entre otras normas, los artículos 1714 y siguientes del Código Civil colombiano.

**ARTICULO 42. PROGRAMACIÓN PRESUPUESTAL.** Las Direcciones Territoriales deben incluir de manera anual en la programación presupuestal la adquisición probable de los predios identificados y priorizados para cada área protegida.

**ARTICULO 43. REMISION NORMATIVA.** La referencia que hace esta resolución a las normas jurídicas vigentes se entiende hecha a las disposiciones jurídicas que en el futuro modifiquen o deroguen las primeras.

**ARTÍCULO 44. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga la Resolución 244 de 23 de junio de 2015 y demás normas que le sean contrarias.

Asimismo, será publicada en la página de internet de la entidad y comunicada a las áreas protegidas y a las Direcciones Territoriales para su conocimiento.

También será enviada copia informativa al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la Agencia Nacional de Tierras y a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Dada en Bogotá D.C., a los **18** días del mes de diciembre de 2024

**PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

**LUIS OLMEDO MARTÍNEZ ZAMORA**  
Director General

Revisó: Manuel Ávila Olarte, Jefe de Oficina Asesora Jurídica

MANUEL DUGLAS Firmado digitalmente  
RAUL AVILA OLARTE por MANUEL DUGLAS  
RAUL AVILA OLARTE

Proyectó: Enny Yojana Lemus Trujillo, Abogada Oficina Asesora Jurídica