



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

Bogotá D.C., Colombia 24-01-2025

CIRCULAR No.  
2025130000024

- PARA:** Directores (as) Territoriales y Jefes de Área Protegida
- DE:** Manuel Ávila Olarte  
Jefe Oficina Asesora Jurídica
- ASUNTO:** Proceso de adquisición predial para la vigencia fiscal 2025. Solicitud de información y gestiones claves.

Estimados y estimadas Directores, Directoras y Jefes de Área

Como es de su conocimiento, Parques Nacionales Naturales de Colombia tiene a su cargo la función de adquirir mediante negociación directa los bienes inmuebles de propiedad privada, los patrimoniales de las entidades de derecho público, mejoras y demás derechos constituidos en predios ubicados al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales, y excepcionalmente los que se encuentren por fuera de las áreas protegidas, según lo disponen el numeral 8 del artículo 2 del Decreto Ley 3572 de 2011, el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 18 y 23 de la Resolución 697 de 2024, expedida por la Dirección General de la entidad.

Dentro de la normativa Constitucional y legal que da sustento a esta función, se encuentra el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y le atribuye a la misma una función social y ecológica que implica obligaciones. Además, el artículo 63 de la Constitución Política reconoció la trascendencia ambiental de los Parques Nacionales Naturales, haciendo explícito su carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

De tiempo atrás, el artículo 13 de la Ley 2 de 1959 prohíbe la adjudicación de bienes baldíos en los Parques Nacionales Naturales, la venta de tierras, y limita su utilización y uso, restringiendo ciertas actividades tales como la caza, la pesca y toda actividad industrial, ganadera o agrícola, distintas al turismo o a aquellas que el Gobierno Nacional considere convenientes para la conservación o embellecimiento de la zona.



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

Por su parte, el artículo 107 de la Ley 99 de 1993, por el cual se declaró de utilidad pública e interés social la adquisición por negociación directa de bienes de propiedad privada que sean necesarios para la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del ambiente y los recursos naturales renovables, conforme a los procedimientos que establece la ley.

Frente a la mencionada función social y ecológica de la propiedad y la limitación de uso, el artículo 2.2.2.1.3.12. del Decreto 1076 de 2015 señala que cuando se trate de áreas protegidas públicas, su reserva, delimitación, alinderación, declaración y manejo implican una limitación al atributo del uso de los predios de propiedad pública o privada sobre los cuales recae.

En este sentido, esa afectación, conlleva la imposición de ciertas restricciones o limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad por su titular, o la imposición de obligaciones de hacer o no hacer al propietario, acordes con esa finalidad y derivadas de la función ecológica que le es propia, que varían en intensidad de acuerdo a la categoría de manejo de que se trate.

En este contexto, para el cumplimiento del mandato encomendado a Parques Nacionales Naturales de Colombia se cuenta con diferentes normas de carácter nacional e interno, que permiten tener parámetros claros para adelantar la gestión predial de la entidad.

De esta manera, el referente normativo para realizar los Estudios Jurídicos Registrales de los predios de propiedad privada identificados al interior de las áreas protegidas, y determinar así la viabilidad jurídica para su adquisición, es el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por criterio de posterioridad frente a la Ley 200 de 1936, en aplicación de lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia de Unificación 288 de 2022, conforme a lo cual, la cadena traslativa del dominio se revisa, por regla general, desde el momento de la declaratoria del respectivo Parque Nacional.

Si área protegida que hace parte del Sistema de Parques Nacionales fue declarada a partir del 6 de agosto de 1994, esta revisión jurídica será realizada a partir del 6 de agosto de 1984. Lo anterior teniendo en cuenta el criterio jurisprudencial expuesto por la Sentencia SU 288 de 2022 de la Corte Constitucional.

Ahora bien, frente a la adquisición de mejoras, el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019 contempla que "para efectos del saneamiento y recuperación ambiental de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, Parques Nacionales Naturales de Colombia podrá adelantar las siguientes medidas:



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

(...) 2. *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”.*

En relación con el precio de adquisición, el Parágrafo del referido artículo 107 de la Ley 99 de 1993 dispone que tratándose de adquisición por negociación directa o por expropiación de bienes inmuebles de propiedad privada y relacionados con las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el precio será fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, máxima autoridad catastral nacional y entidad encargada de efectuar los avalúos de los predios ubicados al interior de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

En cuanto al procedimiento interno, la entidad expidió la Resolución 697 de 2024, que tiene como 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.”

Por lo anterior, y con el propósito de continuar con el desarrollo de estas acciones durante la presente vigencia, solicitamos de manera respetuosa el envío de la siguiente información y/o documentación:

<b>Información</b>	<b>Acción / Responsable</b>	<b>Fecha máxima de envío</b>
1. <b>Relación de predios priorizados para adquirir</b> Identificación de los predios que están listos para adquirir o pueden adquirirse según la priorización durante el año 2025 (detallar la información de número de predios, folios de matrícula, nombre del predio, cédula catastral, propietario, concepto técnico de	1.1 Identificación, consolidación y envío de la información correspondiente de cada área Protegida a la Dirección Territorial respectiva, por parte del Jefe del Área Protegida.	Viernes 11 de abril de 2025



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

<p>localización, área y observaciones adicionales a que haya lugar).</p> <p>Adjuntar la información con la que cuente el área protegida.</p> <p>Predios en oferta. Cuáles y cuántos predios ha recibido el área en oferta, por parte de los interesados. Esta información también la suministrará la Oficina Asesora Jurídica</p>	<p>1.2 Envío de la información de las Direcciones Territoriales a la Oficina Asesora Jurídica</p>	<p>Viernes 25 de abril de 2025</p>
<p><b>2. <u>Relación de mejoras para adquirir.</u></b> Identificación de las mejoras que se pueden adquirir durante el año 2025.</p> <p>Para el efecto, deben tener en cuenta los siguientes requisitos:</p> <p>a) Las mejoras deben estar ubicadas al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales.</p> <p>b) Las mejoras deben haberse realizado antes del 30 de noviembre de 2016.</p> <p>c. Los titulares de las mejoras no pueden ser propietarios de tierras.</p> <p>d. Los titulares deben hallarse en condiciones de vulnerabilidad o derivar directamente del uso de la tierra y de los recursos naturales su fuente básica de subsistencia.</p> <p>e. Las mejoras no deben estar asociadas a cultivos ilícitos, o a su procesamiento o comercialización, o actividades de extracción ilícita de minerales.</p> <p>Conforme con lo anterior, en el listado de las mejoras identificadas debe detallarse la fecha de constitución de</p>	<p>2. 1 Consolidación y envío de la información consolidada por la Dirección Territorial a la Oficina Asesora Jurídica, por parte del Director (a) Territorial.</p> <p>2.2 Envío de la información de las Direcciones Territoriales a la Oficina Asesora Jurídica</p>	<p>Viernes 11 de abril de 2025</p> <p>Viernes 25 de abril de 2025</p>



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

la mejora, el área de la mejora y si existen construcciones.		
<p>Documentos de cada predio o mejora con viabilidad jurídica para iniciar proceso de adquisición:</p> <p><b>1. Predios</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Plano de localización en PDF y Shape.</li><li>b) Escrituras actual propietario</li><li>c) Certificado de uso del suelo</li><li>d) Formato de solicitud de avalúo (Marco jurídico) firmado por el Director Territorial respectivo, junto con el anexo técnico diligenciado en Excel. (Lo adjuntamos).</li></ul> <p><b>2. Mejoras</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Documento de caracterización de la mejora.</li><li>b) Escrituras (si aplica).</li><li>c) Plano de localización en PDF y Shape.</li><li>d) Certificado de uso del suelo.</li><li>e) Formato de solicitud de avalúo (Marco jurídico) firmado por el Director Territorial respectivo, junto con el anexo técnico diligenciado en Excel. (Lo adjuntamos).</li></ul> <p>La información sobre los predios y mejoras viables jurídicamente para iniciar proceso de adquisición será enviada por la Oficina Asesora Jurídica a cada Dirección Territorial el viernes 30 de mayo de 2025</p>	<p>Consolidación y envío a la Oficina Asesora Jurídica de la documentación correspondiente a cada área protegida, por parte del Director (a) Territorial.</p>	<p>Viernes 25 de abril de 2025</p>



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

<p>3. Relación de casos que se consideren susceptibles de aplicación de <b>saneamiento automático</b>, según el análisis efectuado al interior de cada Área Protegida.</p> <p>Pueden incluirse las solicitudes de saneamiento automático que hayan hecho los interesados o que el área prevea, desde el año 2019 hasta la fecha.</p> <p>Detallar para cada predio: Nombre del predio, folio de matrícula, cédula catastral, último propietario registrado, vicios en los títulos y en la tradición a sanear, consideraciones u observaciones sobre el caso y área del predio.</p>	<p>Consolidación y envío a la Oficina Asesora Jurídica, por parte del Director (a) Territorial.</p>	<p>Miércoles 30 de abril de 2025</p>
<p>4. <b>Relación de casos especiales:</b> Identificación de situaciones especiales como predios titulados posterior a la declaratoria del área protegida, predios en proceso de restitución al interior del área protegida, compensaciones, predios de propiedad del Ministerio de Defensa, entre otros, que considere se deben revisar.</p>	<p>Consolidación y envío a la Oficina Asesora Jurídica / Director (a) Territorial.</p>	<p>Miércoles 30 de abril de 2025</p>
<p>5. <b>Relación de servidumbres activas</b>, especialmente en espacios contiguos a la zona de ingreso de los parques nacionales, de acuerdo con la identificación realizada por parte de cada Área Protegida.</p>	<p>Consolidación y envío a la Oficina Asesora Jurídica, por parte del Director (a) Territorial.</p>	<p>Viernes 16 de mayo de 2025</p>



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

6. Relación de predios identificados como bienes fiscales que puedan ser objeto de <b>transferencia de dominio</b> entre entidades públicas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019 <sup>1</sup>	Consolidación y envío a la Oficina Asesora Jurídica, por parte del Director (a) Territorial.	Viernes 16 de mayo de 2025
--	--	----------------------------

En relación con cada uno de los predios o mejoras sobre los que se envíe información conforme a los puntos descritos en la tabla, puede señalarse si se cuenta con un avalúo anterior (adjuntarlo si se cuenta con él), si se adelantó previamente proceso de adquisición y los antecedentes que se consideren pertinentes.

Para la priorización de los predios y las mejoras a adquirir, las áreas deben tener en cuenta especialmente aquellos en los que haya intención inicial de venta, por parte de los propietarios / mejoratarios.

Es importante aclarar que el proceso de priorización que se realice no debe tener en cuenta el criterio financiero como un factor excluyente para remitir o no la información. En efecto, este proceso de regularización puede tener como fuentes de financiación, entre otras, recursos del presupuesto nacional, rentas de destinación específica, compensaciones y cooperación internacional.

---

<sup>1</sup> 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.

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.



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

Finalmente, esta Oficina informa que para adelantar los procesos de adquisición correspondientes a los predios y mejoras que, conforme a las acciones previstas en la presente Circular, sean viabilizados para compra, se está estructurando el contrato interadministrativo a suscribir con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC durante la vigencia 2025 para la realización de los avalúos comerciales respectivos, el cual se espera inicie ejecución la última semana del mes de junio o de 2025, de tal manera que se proyecta efectuar la solicitud de estos avalúos la primera semana de julio de 2025, a fin de obtener los informes respectivos a mediados del mes de septiembre de 2025.

En caso de considerarlo necesario, pueden solicitar sesiones de trabajo puntuales con los profesionales de esta Oficina, a fin de recibir la orientación que se requiera para el cumplimiento de esta Circular en los términos indicados.

Para el efecto, a partir del mes de febrero, los apoyos jurídicos desde el nivel central son los siguientes.

Dirección Territorial Caribe: Carlos Sarria Caicedo

Dirección Territorial Pacífico: Lady Prieto Mogollón

Dirección Territorial Andes Occidentales: Tania Torres Rodríguez

Dirección Territorial Andes Nororientales: Francisco Morales Martínez

Dirección Territorial Orinoquía: Claudia Sofia Urueña

Dirección Territorial Amazonía: Luisa Fernanda Salazar Jiménez

La interacción directa con la Subdirección de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi la tendrá Enny Lemus Trujillo. Los aspectos financieros en materia predial pueden ser revisados con Claudia Sofia Urueña y Jairo Rojas Morales.

Esperamos que las Jefaturas de Área suministren la información que, desde cada caso particular, consideren útil y pertinente para dar cumplimiento a las acciones estratégicas de gestión predial, que permitan la regularización predial de sus áreas, por supuesto con el apoyo y respaldo de esta Oficina.



**PARQUES NACIONALES  
NATURALES DE COLOMBIA**

De manera respetuosa

MANUEL DUGLAS  
RAUL AVILA OLARTE

Firmado digitalmente  
por MANUEL DUGLAS  
RAUL AVILA OLARTE

Manuel Avila Olarte  
Jefe de Oficina Asesora Jurídica

Anexo: Formato de solicitud de avalúo (Marco jurídico) y anexo técnico de la solicitud en 2 folios.

Copia Informativa: Jorge Cano Restrepo, Subdirector de Sostenibilidad y Negocios Ambientales,

Marta Diaz, Subdirectora de Gestión y Manejo de las Areas Protegidas

Astrid del Castillo Sabogal, Subdirectora Administrativa y Financiera

Andres León Iopez, Jefe Oficina Asesora de Planeación

Angelo Quintero Palacio, Asesor Dirección General

proceso de adquisición predial para la vigencia fiscal 2025. solicitud de información y gestiones claves.