

INTRODUCCIÓN

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. Lo anterior, según lo dispone la Ley 99 de 1993, el numeral 8 del artículo 2 del Decreto Ley 3572 de 2011 y el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019.

REGULACIÓN PREDIAL INTERNA DE PNNC

- **Resolución 697 del 18/012/02024**

Actualmente, la entidad se sujeta a la Resolución PNN Nro. 697 del 18 de diciembre de 2024, expedida por la Dirección General, *"Por la cual se dictan disposiciones sobre la gestión y regularización predial en el Sistema de Parques Nacionales Naturales"*. Dicha regulación interna 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."*

- **Circular 01 de 2026**

Anualmente, Parques Nacionales Naturales expide una Circular en el primer trimestre del año, con la estrategia de planeación y programación durante cada vigencia para la definición de los predios y mejoras que serán priorizados por las Direcciones Territoriales como ordenadores del gasto, en articulación con las áreas protegidas por la función específica de administración y manejo, determinando técnicamente cuáles predios y mejoras serán postulados en la vigencia para su adquisición.

FINES DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y MEJORAS EN PNN

Son fines de la gestión de adquisición de predios y mejoras, entre otros, los siguientes:

- Fortalecimiento de la gobernanza para Parques Nacionales Naturales.
- Saneamiento de las áreas protegidas a partir de las priorizaciones anuales para compra de predios y mejoras, sujetas a la disponibilidad presupuestal.

- Reducción de presiones antrópicas y tensionantes de diversa naturaleza.
- Cumplimiento de los objetivos específicos de conservación del área protegida respectiva.
- Saneamiento de predios privados y compra de mejoras en predios baldíos con uso, ocupación y tenencia histórica al interior de las áreas protegidas.
- Seguridad jurídica sobre la tierra respecto de bienes inmuebles ocupados por Parques Nacionales Naturales.

Respecto de **adquisición de predios** de propiedad privada, la entidad se sujeta a las competencias establecidas en el artículo 107 de la Ley 99 de 1993, el Decreto Ley 3572 de 2011, la Ley 160 de 1994 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, en cumplimiento de lo dispuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia de Unificación 288 de 2022.

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 el reconocimiento y compra de mejoras, en los términos de dicho marco legal.

• **CRITERIOS PARA COMPRA DE MEJORAS**

Respecto de la adquisición de mejoras como medida para el saneamiento de las áreas protegidas, los criterios fijados por el artículo 8 de la Ley 1955 de 2019, son los siguientes:

1. Que la mejora se localice en predios ubicados al interior de las áreas del SPNN.
2. Que la mejora haya sido constituida antes del 30 de noviembre de 2016.
3. Que el mejoratario o mejoratarios 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) que las mejoras no estén asociadas a cultivos ilícitos, o a su procesamiento o comercialización, así como a actividades de extracción ilícita de minerales.

4. Que la mejora sea caracterizada por el área protegida y priorizada por la Dirección Territorial como ordenador del gasto.
5. Que sea ordenado el reconocimiento económico de la mejora por acto administrativo.
6. Que el avalúo de la mejora lo realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC (parágrafo, artículo 107 de la Ley 99 de 1993).

• **CRITERIOS PARA COMPRA DE PREDIOS**

Según lo dispuesto en la Resolución PNN 697 de 2024, en las reglas de acreditación de propiedad privada del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y acorde con lo dispuesto por la Oficina Asesora Jurídica, para la adquisición de predios de propiedad privada se requiere el cumplimiento de los criterios establecidos en los artículos 22 y 23 de la mencionada resolución, según se trate de predios al interior o por fuera de las áreas protegidas, así como de los siguientes requisitos generales:

- Que el predio no tenga inscritas limitaciones al dominio por actuaciones de Restitución de Tierras.
- Que el predio no tenga inscritas anotaciones en el folio de matrícula por extinción de dominio agraria o penal.
- Que el predio no tenga inscritas anotaciones en el folio de matrícula por procesos agrarios activos de clarificación, deslinde de tierras de la Nación o recuperación de baldíos.
- Que el predio no corresponda a un bien baldío o presunto baldío de la Nación con antecedentes registrales de falsas tradiciones.
- Que el predio a comprar tenga identificación catastral e identidad registral y no esté afectado por agotamiento de área.
- Que el predio para compra haya sido priorizado por la Dirección Territorial en su calidad de ordenador de gasto y previa revisión de su profesional jurídica y dicha priorización haya sido remitida por memorando interno a la Oficina Asesora Jurídica.

- **Criterios para los predios ubicados al interior de las áreas protegidas:**

La priorización del predio por parte de las Direcciones Territoriales, como ordenadores del gasto, previa articulación con el área protegida respectiva, atendiendo criterios tales como:

- Ubicación estratégica del predio.
- Necesidad de fortalecimiento de los objetivos de conservación del área protegida.
- Contribución a la reducción o eliminación de presiones o disminución de tensionantes.
- Saneamiento de ocupaciones históricas en baldíos o presuntos baldíos al interior de las áreas protegidas.
- Criterio etario de propietarios u ocupantes en áreas protegidas.
- Traslapes prediales cuya mayor extensión se encuentra al interior del área protegida.
- Ubicación del predio en relación con la zonificación para el manejo del área protegida.
- La representatividad ecosistémica.
- El uso del predio.
- Los conflictos asociados a la existencia de un valor cultural o religioso para comunidades locales.

- **Criterios para los predios ubicados por fuera de las áreas protegidas:**

- Ubicación estratégica del predio.
- Necesidad de fortalecimiento de los objetivos de conservación del área protegida.
- Que se trate de bienes inmuebles urbanos o rurales requeridos para la administración y manejo de las áreas, o como sedes administrativas de las Direcciones Territoriales o de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Parques Nacionales Naturales.
- Diseño del área y acciones para su manejo.
- Enriquecimiento de la función amortiguadora del área protegida.
- Necesidad de control por tendencia al incremento de una presión sobre el área protegida.

PLANEACIÓN Y CRONOGRAMA PARA LA VIGENCIA

De acuerdo con la Circular anual, para el desarrollo de estas acciones y de manera puntual, para el inicio de la ruta de adquisición de predios de propiedad privada y mejoras priorizadas por las diferentes áreas protegidas, se requiere el alistamiento y envío de la siguiente información y/o documentación a la Oficina Asesora Jurídica:

NOTA: Para el resto de la vigencia 2026 se adelantará la gestión en los meses de octubre y noviembre de 2026, de acuerdo con disponibilidad de recursos:

Información	Acción / Responsable
1. Relación de predios priorizados para adquisición: Identificación de los predios que están listos para adquirir o pueden adquirirse durante la correspondiente vigencia, según la priorización efectuada (detallar la información de número de predios, número de folio de matrícula, nombre del predio, número predial - referencia catastral, datos del propietario, concepto técnico de localización, área y observaciones adicionales a que haya lugar). Predios ofertados en venta. Detalle de los predios sobre los que se ha hecho oferta de venta por parte de los propietarios.	1.1. Envío de la información correspondiente de cada área protegida a la Dirección Territorial respectiva / Jefe del área protegida. 1.2. Consolidación y envío de la información de las Direcciones Territoriales a la Oficina Asesora Jurídica / Directores (as) Territoriales.
2. Relación de mejoras para reconocimiento y adquisición. Identificación de las mejoras que se pueden adquirir durante la correspondiente vigencia. Para el efecto, deben tener en cuenta los siguientes requisitos: a) Las mejoras deben estar ubicadas al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales. b) Las mejoras deben haberse constituido antes del 30 de noviembre de 2016.	2.1. Envío de la información correspondiente de cada área protegida a la Dirección Territorial respectiva / Jefe del área protegida. 2.2. Consolidación y envío de la información de las Direcciones Territoriales a la Oficina Asesora Jurídica / Directores (as) Territoriales.

c) Los titulares de las mejoras no pueden ser propietarios de tierras. d) Los titulares de las mejoras deben hallarse en condiciones de vulnerabilidad o derivar directamente del uso de la tierra y de los recursos naturales su fuente básica de subsistencia. e) Las mejoras no deben estar asociadas a cultivos ilícitos, o a su procesamiento o comercialización, o actividades de extracción ilícita de minerales. Conforme con lo anterior, en relación con cada una de las mejoras identificadas debe detallarse la fecha de constitución de la mejora, el área de la mejora y el inventario de las construcciones, anexos constructivos (cercas, tanques de agua, trapiches, huertas, invernaderos, galpones, establos, etc), cultivos, pastos limpios o mejorados y demás adecuaciones hechas sobre el terreno, con el área de cada uno. Adicionalmente, para adelantar el estudio de viabilidad jurídica para el reconocimiento de la mejora, deberán enviarse los siguientes documentos: a) Documento de Caracterización. b) Documentos de soporte de la mejora y de la calidad de mejoratario (copia de contratos de compraventa, cartas venta, escrituras, declaraciones extra proceso, certificaciones de JAC u otro órgano o entidad, informes de pastos, plantaciones, etc). c) Salida gráfica con la ubicación de la mejora en relación con la zonificación del área protegida y coberturas. d) Los demás documentos con los que se cuente y que contengan información sobre la constitución y/o el estado de la mejora.	
---	--

3. Documentos para avalúo: Envío de la documentación requerida para el proceso de avalúo. 3.1. Predios de propiedad privada: a) Salida gráfica en formato shape y pdf con coberturas. b) Certificado de uso del suelo. c) Copia de escrituras públicas del actual propietario. d) Formato de solicitud de avalúo (Marco jurídico) firmado por el Director Territorial respectivo, junto con el anexo técnico diligenciado en Excel. (Lo adjuntamos). 3.2. Mejoras: a) Inventario detallado de la mejora incluyendo: - Cada construcción. - Anexos constructivos como cercas, tanques de agua, trapiches, huertas, galpones, invernaderos, establos, etc). - Cultivos, pastos limpios o mejorados, tierra arada dispuesta para cultivo, plantaciones, áreas taladas, etc. Este inventario debe incluir el área o extensión de cada ítem, la descripción detallada (por ejemplo, clase de cultivo y variedad), y estado general. En relación con los cultivos, plantaciones, pastos y similares, el área de cada uno debe detallarse por separado. Si se trata de un área en la que se encuentran varios cultivos mezclados o en donde estos van cambiando, se puede referir el área total como huerta.	3.1. Envío del listado de predios y mejoras con viabilidad jurídica para continuar a la etapa de avalúo, a las Direcciones Territoriales / Oficina Asesora Jurídica. 3.2. Consolidación y envío de la información y documentación de las Direcciones Territoriales a la Oficina Asesora Jurídica / Directores (as) Territoriales.
---	---

Puede relacionarse también el área de terreno que se tenga como tierra de labor.	
b) Estudio ecológico y de conveniencia.	

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 protegidas deben **tener en cuenta especialmente aquellos en los que haya intención inicial de venta, por parte de los propietarios / mejoratarios.**

FUENTES DE RECURSOS PARA ADQUISICIÓN PREDIAL

Es importante aclarar que el proceso de regularización predial puede tener como fuentes de financiación, entre otras, recursos del presupuesto nacional, rentas de destinación específica, compensaciones y cooperación internacional.

En cuanto a los lineamientos para la programación presupuestal de adquisición predial, las direcciones territoriales deberán hacer la programación de estos los recursos atendiendo a:

- i) la priorización institucional de los inmuebles estratégicos para la conservación y consolidación territorial de las áreas protegidas;
- ii) la estimación técnica y financiera de los costos asociados a las diferentes etapas del proceso de adquisición, garantizando que la programación responda a necesidades reales y a la capacidad de ejecución de la vigencia; y
- iii) la articulación con la Oficina Asesora Jurídica para la verificación de las condiciones jurídicas y prediales, así como el seguimiento periódico a la ejecución y a los resultados de las adquisiciones programadas.