PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

20191300049831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: ***20191300049831***
Fecha: **20-08-2019**

Código de dependencia 130
OFICINA ASESORA JURIDICA
Bogotá, D.C.,

Señores
RUBÉN DARÍO MOLANO
JOHN JAIRO ARISTIZABAL HURTADO
ORLANDO VALENCIA
fundesflorencia@hotmail.com
Vereda San Lucas, Corregimiento de Florencia
Municipio de Samaná
Caldas

Asunto: Respuesta comunicación radicado Orfeo PNNC 20194600052582

Respetados Señores:

Parques Nacionales Naturales de Colombia recibió el traslado por competencia de su comunicación relacionada con conflictos socioambientales en el Parque Nacional Natural de Selvas de Florencia, la que fue remitida por Corpocaldas. Al respecto, a continuación damos respuesta a sus inquietudes en el marco de nuestras competencias, establecidas en el Decreto 3572 de 2011.

De la lectura del documento, se destaca el planteamiento de problemáticas, dentro de las cuales se prioriza como más urgente "la información derivada de la caracterización de familia por

familia". A su vez, afirman que "no tienen claridad ni parámetro definido para la compra de los predios".

Se deduce además que elevan una solicitud de reubicación urgente e inmediata, por la pérdida de la oferta institucional de servicios tales como capacitaciones del Sena, bienes y servicios básicos, asistencia técnica agropecuaria etc. Menciona por otra parte, la existencia de procesos jurídicos en contra de familias dentro del área protegida, sin dar mayor especificación sobre el tipo de procesos, las autoridades que intervienen, ni por qué causas.

Y entre otras inquietudes, solicitan la búsqueda de políticas que analicen las interacciones entre las familias y su entorno natural, para compatibilizar la conservación con las economías familiares, con enfoques participativos.

Para abordar la respuesta a sus inquietudes, es importante reconocer que en las áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales existe una tensión entre dos derechos fundamentales consagrados en la Constitución Nacional: el derecho a gozar de un ambiente sano donde se enmarca el régimen de Parques y, el derecho a la dignidad humana. Resultando así una situación compleja para la cual no hay una única fórmula de solución, pues se atienden situaciones particulares con las herramientas que otorga la Constitución Nacional.

En efecto, actualmente en el país, en varias de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, nos vemos abocados a la siguiente realidad:

Por un lado, las áreas declaradas bajo alguna de las categorías del Sistema de Parques Nacionales Naturales tienen unas características especiales, donde si bien se respeta la propiedad privada anterior a su creación, se limita el uso del territorio a actividades definidas por la ley, en el marco de unos principios constitucionales. Es decir que sólo serán admitidas unas actividades específicas y las demás serán reputadas como prohibidas.

Y por otro lado, en las áreas del Sistema, existen comunidades no pertenecientes a grupos étnicos que habitan esas áreas y/o hacen uso de sus territorios, con actividades por fuera del régimen jurídico.

A priori, pareciera que el conflicto planteado se resolviera de una manera sencilla a la luz de las normas: si los ecosistemas se ven afectados y sufren las presiones antrópicas de las personas que no hacen el uso delimitado por la ley, éstas deberían hacerse acreedoras a las medidas correctivas, con lo cual el problema parecería finiquitado.

No obstante, no resulta tan sencillo este planteamiento debido a que las autoridades públicas deben atender las condiciones históricas y de contexto del asentamiento de los sujetos o

comunidades y sus particularidades, considerando que es deber del Estado proteger la dignidad humana de los conglomerados en estado de indefensión o vulnerabilidad.

Y este hecho hace que la tensión del problema planteado vaya más allá de una solución con base en enunciados normativos. Bajo esta perspectiva, surge la inquietud de establecer la manera de armonizar la recuperación, restauración y conservación del medio ambiente, con la subsistencia de las comunidades cuando ésta de algún modo se encuentre comprometida, de modo que al diseñar una estrategia de intervención y manejo de un conflicto de uso, se generen las condiciones para avanzar hacia el cumplimiento de los objetivos de conservación de las áreas sin detrimento del núcleo fundamental de los derechos de las personas. En el caso particular, las acciones que puede llevar a cabo la entidad, es la gestión o búsqueda de recursos económicos para compra de predios, compra de mejoras, acuerdos de Pago por Servicios Ambientales etc.

Para ahondar en esta búsqueda de acciones, Parques Nacionales Naturales de Colombia ha venido desde años atrás explorando, desarrollando e innovando en estrategias de manejo en las áreas que permitan avanzar hacia el logro de objetivos de conservación con la participación de las mismas comunidades involucradas a través de la estrategia de Uso, Ocupación y Tenencia por medio de las distintas instancias de participación locales.

Una de estas estrategias de manejo de las áreas, ha sido la celebración de acuerdos encaminados a mitigar los impactos a los ecosistemas por parte de poblaciones no étnicas que hacen uso de los recursos naturales*1*. Y esta línea de acción la puede hacer la entidad gracias a que está habilitada por la ley para administrar y manejar las áreas del Sistema y, reglamentar su uso y funcionamiento*2*.

En este sentido, los acuerdos llamados "de conservación" se constituyen en una medida de manejo que vincula activamente a los campesinos vulnerables, con la restauración de las áreas degradadas dentro de Parques Nacionales Naturales y el posible desarrollo de otras actividades permisibles en el Sistema*3*. Para aclarar el concepto de "medidas de manejo", éstas aluden a medidas de índole técnico, generalmente sustentadas por un proyecto de conservación, restauración ecológica, rehabilitación ecológica etc. Y es desde este punto de vista técnico donde se establece el desmonte de los usos no permitidos de los recursos naturales, para establecer actividades permisibles.

---

[1] Resolución 247 de 2007 Por la cual se establece el Protocolo para el desarrollo de la estrategia de restauración ecológica participativa, REP, al interior de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y se toman otras determinaciones.
[2] El Decreto Ley 3572 de 2011 asigna funciones generales a la entidad y a su Dirección General, así como a cada una de sus dependencias; igualmente, el Decreto 622 de 1977 compilado en el Decreto único de Ambiente 1076 de 2015 reglamenta las atribuciones de administración del Sistema.
[3] Artículos 328, 331 y 332 del Decreto Ley 2811 de 1974.

Por otra parte, el artículo 7 del "Plan Nacional de Desarrollo 2818-2022"*4* establece que las autoridades ambientales, en el marco de sus funciones, podrán celebrar acuerdos con población campesina en condición de vulnerabilidad, que habite, ocupe o realice usos tradicionales asociados a la economía campesina en áreas protegidas del SINAP que deriven su sustento de esos usos y que puedan ser reconocidos por las entidades que suscriben los acuerdos con una relación productiva artesanal y tradicional con el área protegida, con el objeto de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presente en estas áreas. Estos acuerdos permitirán generar alternativas de usos compatibles con los objetivos de conservación del área, ordenar y regular los usos asociados a la economía campesina, para mejorar el estado de conservación de las áreas, definir actividades productivas acordes con los objetivos de conservación del área protegida y las condiciones de vida de la población, garantizando sus derechos fundamentales.

Estos acuerdos podrán ser celebrados hasta tanto la concurrencia de las distintas entidades del Estado permita atender estos conflictos por uso, ocupación y tenencia con alternativas diferenciales, integrales y definitivas.

Porque en efecto, estos acuerdos son una transición hasta tanto no se dé la solución definitiva, que es donde concurren otras entidades del Estado. Tal es el caso de las estrategias complementarias por fuera de las áreas como la reubicación de propietarios, poseedores u ocupantes en zonas de interés ambiental por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

CARACTERIZACIÓN[5]

Una vez teniendo claro el panorama legal y normativo, que da cuenta de las posibilidades de acción tanto de las autoridades como de las comunidades al interior de las áreas de Parques Nacionales Naturales, procedemos a responder sus dudas sobre la caracterización de predios al interior del Parque Nacional Natural de Selva de Florencia.

En primer lugar, el área protegida está ubicada en el Oriente del Departamento de Caldas entre los municipios de Samaná y Pensilvania, en el departamento de Caldas y fue declarada mediante Resolución Número 0329 del 10 de marzo del 2005. Como existen habitantes dentro del Parque Nacional Natural, la entidad ha venido desarrollando desde el año 2013 la línea estratégica de Uso, Ocupación y Tenencia, que tiene como una de sus primeras acciones, la de elaborar la caracterización de las áreas, con el fin de tener una línea base de los aspectos sociales, de uso y tenencia, para la definición de acciones que permitan mejorar la situación, a través de

[4] Aprobado mediante la ley 1955 de 2019, artículo 7 de "conflictos socio ambientales en áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP-"

[5] Toda la información registrada en los subtítulos de "caracterización", "criterios para la compra" y "reubicación", fue entregada por la Dirección Territorial Andes Occidentales, ya que no hace parte de la información manejada por la Oficina Asesora Jurídica.

programas interinstitucionales que brinden alternativas de desarrollo integral a los ocupantes en zonas aptas y legalmente permitidas.

Así las cosas, de los levantamientos hasta ahora realizados, los consolidados arrojan los siguientes datos:

En el año 2017, se identificaron diecisiete (17) predios ocupados por veintiún (21) familias, ubicados así: cinco (5) predios en Pensilvania, siete (7) predios en Samaná y nueve (9) predios en Florencia. El número total de habitantes reportados fue de 62 personas.

Por otra parte, de las veintitrés (23) veredas que conforman el Parque Nacional Natural de Selva de Florencia, once (11) tienen habitantes, así:

- En el municipio de Pensilvania, hay tres (3) veredas pobladas (27,2%).
- En el corregimiento de Florencia, existen cuatro (4) veredas pobladas (36,4%)
- En el municipio de Samaná hay cuatro (4) veredas con habitantes (36,4%).

Y de este universo, específicamente de los peticionarios, se levantó la siguiente información:

Propietario	C.C	Nombre del Predio	Fecha de caracterización	Número de ficha	Cédula Catastral	Matrícula inmobiliaria
Rubén Darío Molano Molano	79765313	San Felipe	10/12/2016	01032	000300030142000	1140008952
Orlando Antonio Valencia Galvis	15950101	El Brillante	19/09/2018	01072	000300020400000	114-4555
		La Perla	19/09/2018	01073	000300020320000	114-13343
		Las Palmitas	19/09/2018	01074	000300020397000	114-4544

En cuanto al predio del señor John Jairo Aristizábal Hurtado, aún no se ha realizado la caracterización y se espera avanzar con esta acción próximamente.

CRITERIOS PARA LA COMPRA

Cabe aclarar que si bien la caracterización es el primer paso para tomar medidas de manejo dentro de la línea estratégica de Uso Ocupación y Tenencia, antes enunciada, como son los Acuerdos de Conservación, de restauración, el pago por servicios ambientales, el saneamiento etc, no es el único requisito.

Y nos vamos a centrar en responder la inquietud de los peticionarios del presente documento, que tiene que ver específicamente con el saneamiento de sus predios, o en otras palabras la compra de sus predios.

En primer lugar, la entidad que compre un predio dentro del área protegida, sea Parques Nacionales Naturales de Colombia u otra entidad pública, debe tener certeza sobre la propiedad del bien inmueble. Para ello se deben realizar unos estudios de títulos que descarten falsas tradiciones y otras figuras que puedan viciar el dominio del predio. Y para ello, la entidad cuenta con la resolución N° 244 de 2015 que trae los pasos y procedimientos para el alistamiento, estudio y adquisición del bien.

En el caso particular de Selva de Florencia, la entidad está en el proceso de gestionar varias fuentes de recursos ecónomicos para poder sanear el territorio del Parque. En la actualidad, Parques Nacionales Naturales de Colombia está consolidando una alianza estratégica con la empresa ISAGEN y WWF para la compra de predios, pues parte de la comunidad, como bien lo han manifestado los peticionarios, ha manifestado su deseo de salir del área protegida.

En el caso de las personas que tienen la misma expectativa de compra en la vereda San Lucas, como es el caso expuesto en el presente derecho de petición, se reitera que en reunión sostenida el 19 de Julio del presente año en el Auditorio Hernán Jaramillo de Samaná, celebrada con la comunidad, con el Programa para el Desarrollo de la Paz del Magdalena Centro, con el Corregidor y con el Personero Municipal como representante del Ministerio Público, Parques Nacionales Naturales manifestó:

- Hay unos predios priorizados para compra. Pero a estos predios les hace falta el estudios de títulos para acreditar propiedad en firme y ser objeto de compra. Es decir falta culminar el procesos, para tener claridad sobre el perfeccionamiento de la compra. Lo que está adelantado es la Alianza Público Privada con Isagen, que es el paso preliminar para gestionar los recursos.
- Los posibles propietarios, por otra parte, deben realizar acciones de saneamiento y de arreglo de ciertas situaciones jurídicas encontradas en los predios, como por ejemplo sucesiones insolutas, para cumplir los requisitos y efectuar la compraventa del bien inmueble con todos los requisitos legales necesarios.

- Quedan pendientes visitas a predios por parte de Parques Nacionales Naturales

Por otra parte, en cuanto a los casos referidos por los peticionarios sobre la compra de mejoras para personas de la tercera edad que habitan en el área protegida y que no cuentan con ningún tipo de servicio, el Parque Selva de Florencia adelantará las visitas preliminares para iniciar el alistamiento para la futura compra de las mejoras, si se cumplen las condiciones jurídicas.

REUBICACIÓN

En el cuerpo del derecho de petición se menciona la solicitud de una reubicación urgente e inmediata, por la pérdida de la oferta institucional de servicios tales como capacitaciones del Sena, bienes y servicios básicos, asistencia técnica agropecuaria etc.

Como lo manifiestan las entidades del Estado, no se ofrecen servicios institucionales públicos dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, pues en estas áreas las actividades permitidas están muy restringidas, con el fin de salvaguardar los recursos naturales con miras a ofrecer sus servicios ecosistémicos al universo de colombianos y a las generaciones futuras.

Por otro lado, la reubicación si bien es una solución definitiva a la problemática socio ambiental que expone, no depende exclusivamente de esta Entidad, dado que la competencia para reubicar a las personas sujeto de ordenamiento, es la Agencia Nacional de Tierras; sin embargo estamos avanzando en el entre tanto en alternativas de manejo como las expuestas.

PROCESOS JURÍDICOS

Los peticionarios mencionan la existencia de procesos jurídicos en contra de familias dentro del área protegida, sin dar mayor especificación sobre el tipo de procesos, las autoridades que intervienen, ni por qué causas. Por tal razón no podemos dar respuesta asertiva a esta inquietud.

POLÍTICA QUE COMPATIBILICE EL DERECHO AL AMBIENTE SANO CON LAS ECONOMÍAS FAMILIARES

Finalmente, una de las problemáticas manifestadas es la búsqueda de políticas que analicen las interacciones entre las familias y su entorno natural, para compatibilizar la conservación con las economías familiares, con enfoques participativos.

Sobre este particular, Parques Nacionales Naturales tiene la pretensión de adelantar la caracterización social del área, con el fin de recabar la información necesaria, para seguir llevando a cabo las alianzas que se describieron en este documento. Y en el proceso, si es del caso, celebrar las reuniones necesarias para establecer las acciones a seguir.

De esta manera, esperamos dar respuesta a sus inquietudes. Y finalmente les recordamos que la entidad cuenta con escenarios participativos, donde las dudas o problemáticas que se vivan a nivel local pueden ser absueltas, tal como se ha venido haciendo hasta el momento.

Cordialmente,

ANDREA NAYIBE PINZÓN TORRES
Jefe (e) Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: María Carolina Duarte

Anexo: resolución 244 de 2015

C.C.: Jefe PNN Selva de Florencia. Hugo Fernando Ballesteros Botero
C.C.: Director Territorial Andes Occidentales. Jorge Eduardo Ceballos Betancur

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Libertad y Orden

MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO

(№ - 0244) 23 JUN 2015

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

La Directora General de Parques Nacionales Naturales de Colombia, en uso de las facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 9, numeral 2° del Decreto 3572 de 2011 y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Colombia en sus artículos 7, 8, 79, 80 y 95 consagra 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.

Que 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, a la vez que en su segundo inciso dispone que la propiedad privada es una función social, y como tal le es inherente una función ecológica.

Que de conformidad con los artículos 327 y siguientes del Decreto Ley 2811 de 1974, 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.

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 1.1.2.1.1., 2.2.2.1.7.1., 2.2.2.1.7.3 y 2.2.2.1.9.4 del Decreto Único 1076 de 2015, que compilo el Decreto Reglamentario No. 622 de 1977, la función de administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales Naturales tiene como alcance lograr la protección , conservación, perpetuación y mantenimiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales, y por tanto es necesario adquirir o expropiar, los bienes de propiedad privada o los patrimoniales de las entidades de derecho público que se encuentren ubicados dentro de dichas áreas.

Que el artículo 107 de la Ley 99 de 1993 declaró 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 ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables y estableció que a los procedimientos relacionados con áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, se aplicarán las prescripciones contempladas en las normas vigentes sobre reforma agraria para predios rurales.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

Que de conformidad con el Decreto 3572 de 2011, Parques Nacionales Naturales de Colombia es una entidad adscrita al sector Ambiente y Desarrollo Sostenible encargada de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales Naturales y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Que de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2 del Decreto 3572 de 2011, le corresponde a Parques Nacionales Naturales de Colombia, proponer e implementar las políticas y normas relacionadas con el Sistema de Parques Nacionales Naturales entre otras.

Que de acuerdo con el numeral 8 del artículo 2 del Decreto 3572 de 2011, a Parques Nacionales Naturales de Colombia, le corresponde la función de adquirir mediante 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.

Que el artículo 47 del Decreto Ley 2811 de 1974 estableció que *"sin perjuicio de derechos legítimamente adquiridos por terceros o de las normas especiales de este Código, podrá declararse reservada una porción determinada o la totalidad de recursos naturales renovables de una región o zona cuando sea necesario para organizar o facilitar la prestación de un servicio público, adelantar programas de restauración, conservación o preservación de esos recursos y del ambiente, o cuando el Estado resuelva explotarlos. Mientras la reserva esté vigente, los bienes afectados quedarán excluidos de concesión o autorización de uso a particulares"*

Que de igual manera el artículo 2.2.2.1.9.5 del Decreto No. 1076 de 2015 compilo el artículo 10 Decreto No. 622 de 1977, que establece que *"no se reconocerá el valor de las mejoras que se realicen dentro de las actuales áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales después de la vigencia de este Decreto, ni las que se hagan con posterioridad a la inclusión de un área dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales".*

Que las disposiciones permiten concluir que al interior de las áreas protegidas también procede el reconocimiento de mejoras si las mismas cumplen con los presupuestos que la normatividad establece.

Que el procedimiento de negociación directa supone el agotamiento de una serie de etapas que finalizan con la suscripción del negocio jurídico tendiente a la transferencia del derecho de dominio a favor de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Que el artículo 9 de la Ley 489 de 1998, establece que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en el Constitución Política y en la Ley, podrán, mediante acto de delegación transferir el ejercicio de funciones en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor con el propósito de desarrollar los principios de la función administrativa de conformidad con el Artículo 209 de la Constitución Política.

Que el artículo 110 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, adoptado mediante el Decreto 111 de 1996, establece que las facultades para contratar, comprometer y ordenar el gasto se encuentran en cabeza del Jefe del organismo respectivo, quien podrá delegarlas en funcionarios del nivel directivo o quien haga sus veces, para lo cual deberán tener en cuenta las normas sobre contratación estatal y demás disposiciones aplicables vigentes.

Que el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, dispone que los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes.

Asimismo, el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, que adicionó esta norma, dispone que en ningún caso los jefes y representantes legales de las entidades estatales quedaran exonerados por virtud de la delegación de sus deberes de control y vigilancia de la actividad precontractual y contractual.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

Que de conformidad con el principio de economía consagrado en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los jefes o representantes de las entidades a las que se aplica el Estatuto Contractual, podrán delegar la facultad para celebrar contratos en los términos previstos en el artículo 12 de dicha ley.

Que conforme con el artículo 9 numeral 10 del Decreto 3572 de 2011 la Dirección General tiene la función de suscribir de conformidad con el estatuto general de la contratación y la ley orgánica de presupuesto los contratos relativos a los asuntos propios de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Que la función anteriormente referida fue delegada a través de la Resolución No. 031 de 2011 modificada por la Resolución 002 de 2013, en la Subdirección Administrativa y Financiera y en los Directores Territoriales en el sentido de ordenar y dirigir los procesos de selección y celebración de los contratos y convenios respectivos, facultades que comprenden el desarrollo de las actividades pre-contractuales y post-contractuales, hasta por la suma equivalente a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, por cada contrato individualmente celebrado con cargo al Presupuesto Nacional.

Que la delegación contenida en la Resolución No. 031 de 2011 modificada por la Resolución No. 002 de 2013 supone la realización de todas las actuaciones y expedición de actos administrativos que sean necesarios para adelantar el trámite pre contractual, contractual y post contractual.

Que 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, la diversidad biológica y ecosistémica, representativa del país, lo que supone llevar a cabo diversas estrategias para la disminución de las principales presiones en dichas áreas.

Que el uso, la ocupación y tenencia de la tierra, es una de las principales presiones del Sistema de Parques Nacionales Naturales y en áreas individualmente consideradas, por lo cual se hace necesario contar con herramientas financieras, legales, operativas y técnicas que permitan solucionar en el corto y mediano plazo la situación de tenencia de tierra, ocupación y uso en áreas protegidas.

Que la Sentencia C-189 de 2006 proferida por la Corte Constitucional ha mencionado que el Sistema de Parques Nacionales Naturales se convierte en un limitante 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"

Que una de las soluciones planteadas para el logro del saneamiento en estas áreas protegidas, es la adquisición de bienes que acrediten propiedad privada y demás derechos adquiridos, por lo que se hace necesario regular la adquisición por negociación directa y voluntaria.

Que Parques Nacionales Naturales de Colombia en la actualidad cuenta con la Resolución No. 185 de 2009 *"por la cual se regula la adquisición de bienes inmuebles rurales ubicados al interior de las Áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"*

Que en consideración de lo anterior, se hace necesario regular el proceso de adquisición de predios y demás derechos adquiridos al interior de las áreas protegidas del Sistema de Parques Nacionales Naturales y en el marco de esto, modificar las Resoluciones No. 031 de 2011 y No. 002 de 2013 de manera que se amplíen las delegaciones vigentes y se delegue en las Direcciones Territoriales las facultades para contratar en los procesos de adquisición de predios y demás derechos adquiridos.

Que conforme a lo anterior,

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

RESUELVE:

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º OBJETO.- El presente acto administrativo tiene por objeto reglamentar la adquisición de bienes inmuebles y mejoras que sean del interés de Parques Nacionales Naturales con ajuste a lo señalado en la normatividad vigente.

ARTÍCULO 2º- BIENES O DERECHOS ADQUIRIBLES.-está facultado el Director Territorial para adquirir por negociación directa o expropiación, los siguientes bienes:

- Bienes inmuebles de propiedad privada que se encuentren localizados dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales.
- Bienes inmuebles de propiedad privada que se encuentren localizados por fuera del área protegida, pero que, por diseño de la misma, se requiera su adquisición de conformidad con el concepto del Jefe del Área Protegida y los puntajes arrojados en los criterios de priorización.
- Mejoras inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, constituidas antes de la declaratoria del área protegida o antes de la entrada en vigencia del Decreto Reglamentario 622 de 1977 compilado en el Decreto No. 1076 de 2015, o de las normas que lo completen adicionen o modifiquen, en predios que acrediten propiedad privada.
- Mejoras no inscritas, constituidas antes de la entrada en vigencia del Decreto Reglamentario 622 de 1977 compilado en el Decreto No. 1076 de 2015, o de las normas que lo completen, adicionen o modifiquen, verificadas en campo y que se encuentren en predios de propiedad privada.
- Bienes fiscales que se encuentren en cabeza de cualquier Entidad Pública, lo anterior a título gratuito o a título oneroso en los casos que se determine sea necesario para el Área Protegida.

CAPÍTULO II
DEFINICIONES

ARTÍCULO 3°. DEFICIONES. Para efectos de la presente resolución deberán tenerse en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es la estimación del valor de un bien mediante la investigación y el análisis de los factores que intervienen en la conformación del valor comercial, practicado a un inmueble por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi directamente, con el fin de ser utilizado por las entidades del Estado en sus negociaciones, y por los particulares con fines privados.

Alistamiento operativo. Hace referencia a la ejecución de actos por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia con la finalidad de preparar y viabilizar el inicio del proceso de adquisición de inmuebles o mejoras.

Criterios de Priorización: Conjunto de elementos o indicadores que permiten seleccionar los predios o mejoras que serán objeto de alistamiento operativo y eventual procedimiento de adquisición

Estudio jurídico. Verificación de la situación jurídica de un inmueble en aras de determinar y precisar los actos jurídicos constituidos sobre él.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

Mejora: Todo elemento material que acrecienta el valor de un predio, tal como cercas, pastos naturales mejorados, pastos artificiales, cultivos permanentes o estacionales, abrevaderos, dotación de infraestructura de riego, drenajes, vías internas, construcciones, instalaciones agroindustriales, y, en general, toda obra realizada en un predio que acreciente su valor como consecuencia de inversiones y adecuaciones realizadas para su apropiada y coherente explotación económica o para habitarlo.

Cuando en este documento se haga mención sobre la adquisición de mejoras ubicadas dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales se debe entender, que son aquellas constituidas antes de la declaratoria del área protegida o anterior al 5 de abril de 1977 de acuerdo al artículo 2.2.2.1.9.5 del Decreto Único 1076, que compilo que compilo el artículo 10 del Decreto 622 de 1977.

Mejora Inscrita: Son aquellas construcciones, edificaciones o plantaciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria con el código correspondiente a dicho acto.

Mejora No Inscrita: Son aquellas construcciones, edificaciones o plantaciones que si bien no se encuentran registradas en el folio de matrícula inmobiliaria fueron identificadas en visita en campo.

Predio rural. Es el inmueble localizado fuera de los perímetros urbanos (cabecera, corregimientos y otros núcleos), de conformidad con las normas de ordenamiento del territorio, bien sea el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT o el Plan de Ordenamiento Territorial –POT.

Predio Urbano: Es el ubicado dentro del perímetro urbano de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT o el Plan de Ordenamiento Territorial – POT..

Predios priorizados. Son todos aquellos bienes inmuebles que deben ser objeto de alistamiento operativo en la medida en que ha existido una evaluación por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia que permite concluir que pueden ser adquiridos con preferencia de otros.

Revisión técnico administrativa de los avalúos. Procedimiento mediante el cual se hace la revisión administrativa con el fin de determinar si los análisis, las opiniones y las conclusiones presentadas en el informe de avalúo objeto de revisión son apropiados, razonables y aceptables, para lo cual Parques Nacionales Naturales emitirá el aval correspondiente.

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTO DE PRIORIZACIÓN

ARTÍCULO 4°.- OBJETO: El procedimiento de priorización consiste en la aplicación de criterios para la selección de predios y mejoras que serán adquiridos en el marco del proceso de adquisición.

PARÁGRAFO 1. Los criterios de priorización se aplicaran a las áreas protegidas que cuenten con información de cartografía disponible: (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 las siguientes consideraciones:

- Oportunidad de recursos económicos para compra. Voluntad de otros actores institucionales, sociales y prioridades en el nivel regional en el saneamiento del Área Protegida, existiendo ofrecimiento y disponibilidad de recursos por parte de terceros cooperantes para la compra de predios al interior del Área Protegida. En particular se considerará la ubicación del predio en relación con un sector considerado de alto riesgo por eventos naturales y la presencia de habitación humana permanente.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

- Oportunidad para el Manejo del Área Protegida: Teniendo en cuenta tamaño y número de predios al interior del Área Protegida y la oportunidad de resolver más fácilmente el saneamiento predial del Área Protegida en relación con su Planeación de Manejo.

ARTÍCULO 5°.CRITERIOS E INDICADORES PARA LA PRIORIZACION DE PREDIOS. - Son criterios de priorización para determinar qué bienes o mejoras deberán ser adquiridos en las áreas protegidas para la aplicación de la ruta de adquisición de bienes por Parques Nacionales Naturales de Colombia, con preferencia de otros, los presentados a continuación.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIONES PARA ANALISIS (Situaciones de Manejo)	PONDERACIÓN 1 a 3 entendiendo al 3 como más prioritario
Ubicación del Predio en relación con la Zonificación para el manejo del Área Protegida.	Tener en cuenta como 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 su compra, frente a otro predio ubicado en cualquier otra categoría de zonificación para el manejo. 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.	3
		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.	2
		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 la misma.	1
Representatividad ecosistémica	La presencia al interior del predio de fragmentos o relictos de ecosistemas representativos, únicos y/o sub-representados del AP.	En el predio se encuentra una muestra de un ecosistema único y/o sub-representado en el Sistema de Parques Nacionales Naturales.	3
		La muestra del ecosistema presente en el predio favorece la conectividad entre ecosistemas subrepresentados o únicos.	2
		Si la muestra del ecosistema presente en el predio, se considera en general que se encuentra sobrepresentado en el Sistema de Parques Na-	1

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

		cionales Naturales.	
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 transformacion 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
Conflicto asociado a la existencia de un valor cultural o religioso para comunidades locales	En el predio existe un valor cultural o de uso asociado a un grupo étnico.	El uso o acceso al predio que define el propietario o mejoratario, genera conflicto con grupo étnico o comunidad local y el uso afecta negativamente el valor cultural existente en el predio.	3
		El uso que el propietario o mejoratario hace del predio, no afecta el valor cultural pero se generan conflictos de escala menor.	2
	En el predio existe un lugar con significado cultural o religioso asociado a una comunidad local.	El propietario o mejoratario no hace afectación por el uso al valor cultural y no se genera ningún conflicto con comunidades	1

PARÁGRAFO 1°. En general se debe 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. Adicionalmente, todos los criterios se consideran complementarios para la toma de 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.

ARTÍCULO 6. CRITERIOS PARA 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 mediante concepto técnico se aplicarán los siguientes criterios de priorización de manera excepcional:

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIONES PARA ANALISIS (Situaciones de Manejo)	PONDERACIÓN 1 a 3 entendiendo al 3 como más prioritario
Diseño del Área y acciones para el 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 del Área Protegida.	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
		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 AP.	La ubicación y uso del predio aporta a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios Eco Sistémicos y los procesos ecológicos relacionados con el Área Protegida.	2
		La ubicación del predio es colindante con una Zona Intangible o Primitiva del Área Protegida.	1
		La ubicación del predio no colinda con el Área Protegida y no presenta mayor incidencia en la función amortiguadora de la misma.	0
Tendencia al incremento de una presión	De acuerdo con el análisis de riesgo del Área Protegida (por presiones y amenazas antrópicas, y por	La ubicación del predio, su tamaño y el uso del mismo permite atenuar y prevenir las perturbaciones sobre el Área Protegida o a frenar la expansión de una presión al interior del Área Protegida.	2

	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.	Si el predio está ubicado en un sector que no incide en el incremento de una presión al interior del Área Protegida.	0

ARTÍCULO 7°. PRIORIZACIÓN DE PREDIOS. Las Direcciones Territoriales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, a partir de los puntajes que arroje la priorización y del presupuesto disponible para compra, evaluarán qué predios o mejoras 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 compra.

CAPÍTULO IV
ALISTAMIENTO OPERATIVO

ARTICULO 8.- ESTUDIO DE TITULOS.- La Dirección Territorial deberá solicitar al Grupo de Predios de la Oficina Asesora Jurídica el estudio de títulos de cada predio seleccionado en el procedimiento de priorización, de conformidad con la aplicación de los criterios antes señalados.

PARÁGRAFO 1°: A la solicitud que realice la Dirección Territorial deberá acompañarse el expediente del predio o mejora, el cual deberá contener:

- Puntajes obtenidos de los criterios de priorización.
- Evaluación y aprobación del procedimiento de priorización por parte de la Dirección Territorial.
- Solicitud dirigida al Grupo de Predios de la Oficina Asesora Jurídica del estudio de títulos del predio.
- Folio de Matrícula actualizado y documentos que hagan parte de la tradición del bien inmueble objeto de estudio.
- Certificado Catastral y Carta Catastral vigentes.

PARÁGRAFO 2°. Siempre que del estudio se desprenda que la documentación no está completa, la Oficina Asesora Jurídica informará a la Dirección Territorial correspondiente para que se realicen las gestiones pertinentes a efectos de allegar la documentación faltante.

PARÁGRAFO 3°: Los estudios de títulos que realice la Oficina Asesora Jurídica deberán ser anexados al expediente contentivo del predio y serán remitidos a la Dirección Territorial con el correspondiente concepto jurídico.

Si del estudio de títulos se concluye que el respectivo predio o mejora no puede ser adquirido por Parques Nacionales Naturales de Colombia, la Oficina Asesora Jurídica deberá comunicar por escrito a la Dirección Territorial las razones o motivos de tal decisión. Así mismo, le remitirá los documentos aportados y procederá al archivo del expediente.

PARÁGRAFO 4°: Sin perjuicio de lo expuesto en el parágrafo precedente, la Oficina Asesora Jurídica dará traslado a la autoridad competente o impulsará las acciones civiles, administrativas o judiciales a que haya

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

lugar (posesorias, de nulidad de los títulos de adquisición, restitución de bienes de uso público, procesos administrativos de recuperación de baldíos indebidamente ocupados, de nulidad de las resoluciones de adjudicación, de clarificación de la propiedad, acciones penales, y otras), así mismo comunicara a la Oficina de Gestión de Riesgo para lo de sus competencia, de acuerdo a las recomendaciones que se hayan incluido en el respectivo estudio de títulos y la verificación de que dichos procesos y actuaciones no se han iniciado.

ARTÍCULO 9°.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS O MEJORAS. Cuando de los estudios de títulos resulte que un predio o una mejora inscrita constituida antes de la declaratoria del área protegida podría ser objeto de adquisición, el Grupo de Predios de la Oficina Asesora Jurídica remitirá el expediente con el concepto de viabilidad jurídica a la Dirección Territorial respectiva para que desde allí se realice la identificación física del predio o la mejora.

Dicha identificación comprenderá reconocimiento en campo de los respectivos linderos y usos y coberturas del suelo, mediante levantamiento topográfico que deberá ser realizado conforme a lo previsto en el Instructivo para Levantamientos Topográficos de Parques Nacionales Naturales GAINF_IN_04.

PARÁGRAFO 1. Con la identificación señalada se establecerá si es necesario adelantar los procedimientos de aclaración de cabida 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.

ARTICULO 10.- VISITA TÉCNICA DE CARACTERIZACIÓN.- Una vez se haya identificado el predio o la mejora, 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.

PARÁGRAFO 1°. Para la caracterización se utilizarán los formatos especiales diseñados para el efecto por La Subdirección de Gestión y Manejo de Áreas Protegidas de Parques Nacionales Naturales de Colombia y la misma deberá ser protocolizada en la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO 2°. La Dirección Territorial respectiva, podrá determinar que la identificación predial y la visita técnica se practiquen en una misma diligencia.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO DE ADQUISICION

ARTÍCULO 11.- En el marco del procedimiento de adquisición, se podrán presentar las siguientes situaciones:

1. Que el proceso se inicie por ofrecimiento de venta que hiciera directamente por el propietario.

2. Que el proceso se adelante en el marco de las necesidades propias de la entidad, previo agotamiento de las etapas de priorización y de alistamiento operativo señaladas en los capítulos III y IV de la presente resolución.

ARTÍCULO 12.-OFRECIMIENTO DE VENTA DE UN PREDIO O UNA MEJORA POR PARTE DEL PROPIETARIO.- En el evento en que Parques Nacionales Naturales de Colombia reciba oferta de venta por parte del propietario de un predio o una mejora o se encuentre interesada en alguna de estas que se encuentre al interior de un área del Sistema de Parques Nacionales Naturales, se deberá determinar si el predio se encuentra debidamente priorizado. Si el predio reúne esta condición y si existe disponibilidad presupuestal se le solicitara al ofertante los siguientes documentos:

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

1. Identificación del propietario del bien inmueble o mejora. Si el propietario del predio o mejora es una persona jurídica es necesario anexar el Certificado de Existencia y Representación 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. En el evento que el propietario tenga apoderado, se deberá anexar poder con presentación personal, identificación del apoderado y lugar de notificación.

3. Identificación del predio o mejora con su nombre, cabida total y ubicación.

4. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito al cual pertenece el predio, con fecha no superior a los treinta (30) días calendario, contados a partir del día de presentación de la solicitud si lo hubiere.

5. Carta catastral.

6. Especificaciones del tipo de mejoras y anexidades existentes en el predio.

7. El precio de venta.

PARAGRAFO 1.- Cuando el bien ofertado no se encuentre incluido dentro de los predios y las áreas priorizadas, o que estando incluido, no exista interés por la entidad en su adquisición o que no exista presupuesto para ello, se informará de esta circunstancias al propietario u oferente en tanto imposibilita la compra por parte de Parques Nacionales Naturales.

PARAGRAFO 2.- En el caso de que el predio o mejora ofrecida se encuentre 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 y se cuente con los recursos necesarios para su compra, la entidad deberá agotar el procedimiento contemplado en el capítulo IV del presente acto.

PARAGRAFO 3.- Cuando el proceso de adquisición se adelante en el marco de las necesidades propias de la entidad, ésta deberá agotar las etapas de priorización y de alistamiento operativo señalada en los capítulos III y IV de la presente resolución.

ARTÍCULO 13.- AVALUOS.- Agotada la etapa señalada del capítulo IV y cuando de los estudios de títulos y de la caracterización resulte que un predio o mejora constituida, podría ser objeto de adquisición, la Dirección Territorial competente coordinará la realización del respectivo avalúo comercial en los términos fijados en la presente resolución. El avalúo comercial fija el precio de los contratos de compraventa que celebre Parques Nacionales Naturales de Colombia para la adquisición de los predios y tendrá vigencia de un año a partir de su expedición.

PARAGRAFO 1.-. En el caso de que el avaluó se realice sobre una mejora constituida antes de la declaratoria del área protegida, el valor del terreno al que se encuentran incorporadas las mejoras no será objeto de valoración y estará excluido del precio a pagar en la compraventa.

PARAGRAFO 2. .- El propietario de mejoras tendrá derecho a que se le reconozca el precio de éstas cuando hayan sido constituidas antes de la declaratoria del área del Sistema o antes de la entrada en vigencia del Decreto Reglamentario 622 de 1977 o de las normas que lo completen, adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO 3. En los casos en los que el procedimiento de adquisición se inicie por ofrecimiento de venta de un predio o mejora por parte del propietario, este deberá solicitar la realización del respectivo avalúo con el acompañamiento de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

ARTICULO 14.- COMPETENCIA PARA LLEVAR A CABO LOS AVALÚOS: Conforme al parágrafo del artículo 107 de la ley 99 de 1993, la Resolución No. 620 de 2008 o aquellas que la aclaren, modifiquen o susti-

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

tuyan, es El Instituto Geográfico Agustín Codazzi la entidad competente para realizar los avalúos que requiera Parques Nacionales Naturales de Colombia con fines de adquisición de los predios o mejoras ubicados dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

PARÁGRAFO 1. El costo que demande la realización del avalúo, será asumido totalmente por Parques Nacionales Naturales de Colombia a través de la Dirección Territorial competente, quien utilizará las tarifas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de las resoluciones 606 de 1998, 201 de 2002 y 730 de 2003 o cualesquiera otras que la aclaren, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO 2. Para la realización del avalúo, se deberá atender las disposiciones contenidas en el Decreto No. 1420 del 1998 *"Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"*, y las normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen.

ARTÍCULO 15.- REVISIÓN TÉCNICO ADMINISTRATIVA DE LOS AVALUOS.- 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 objeto de revisión son apropiados, razonables y aceptables, para lo cual emitirá el aval correspondiente. Del resultado de la revisión mencionada se estructurará un informe con destino a la carpeta respectiva.

En los casos en que no se avale el informe de avalúo se aplicará el procedimiento establecido para las controversias e impugnaciones establecido en el Decreto 1420 de 1998 y en la resolución 620 de 2008.

ARTÍCULO 16.- OFRECIMIENTO FORMAL DE COMPRA POR PARTE DE PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA.- Reunidos los elementos jurídicos, técnicos y presupuestales necesarios para adquirir el predio o la mejora el Director Territorial respectivo formulará por escrito la oferta de compra al propietario o a su apoderado si lo hubiese. La oferta de compra contendrá por lo menos los siguientes requisitos esenciales:

1. Identificación del propietario del bien inmueble o del mejoratario.
2. Identificación, ubicación, linderos, colindancias, cabida total del predio o de las mejoras.
3. El precio de compra y forma de pago.
4. Disponibilidad presupuestal donde conste la existencia de recursos sin afectación para el pago del precio; si este no proviene de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se deberá dejar constancia de la fuente y responsables del recurso.
5. Indicación del plazo que tendrá el propietario para contestar la oferta, ya sea aceptándola, rechazándola o proponiendo una contraoferta.
6. El Plazo para suscribir la promesa de compraventa y perfeccionar la negociación se estipulara por las partes intervinientes.
7. Indicación del término para la entrega del predio por parte del vendedor.
8. Copia del avalúo que se hubiere practicado.

PARAGRAFO 1.- La oferta de compra realizada por Parques Nacionales Naturales de Colombia será puesta en conocimiento de los propietarios o mejoratarios mediante oficio que será entregado personalmente de conformidad a lo establecido en la ley, o en su defecto le será enviado por correo certificado a la dirección que aparezca registrada en el expediente o en el directorio telefónico.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

Si no pudiere comunicarse la oferta en la forma prevista, se entregará a cualquier persona que se hallare en el predio, y se oficiará a la Alcaldía del lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos esenciales de la oferta para que se fije en lugar visible al público durante cinco (5) días contados a partir de su recepción, con lo cual quedará perfeccionado el aviso y surtirá efectos ante los demás titulares de derechos reales constituidos sobre el inmueble.

ARTÍCULO 17.- REGISTRO DE LA OFERTA DE COMPRA.- La oferta de compra deberá inscribirse por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo al cual corresponda el bien dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se haya efectuado la comunicación.

ARTÍCULO 18.- CONTESTACIÓN DE LA OFERTA.- El propietario dispone de un término de diez (10) días, contados a partir de la fecha en que quede perfeccionada la comunicación, para aceptar o rechazar la oferta.

PARÁGRAFO 1.- El término para contestar la oferta podrá ser prorrogado cuando Parques Nacionales Naturales a través de sus 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 19.- 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.

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.

En los eventos anteriores, Parques Nacionales Naturales no procederá a la cancelación del registro hasta que se dé por surtido el trámite establecido en el capítulo IV para proceder al levantamiento ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

ARTÍCULO 20.- PERFECCIONAMIENTO DE LA NEGOCIACIÓN.- En caso de existir aceptación de la oferta de compra por parte del propietario, se celebrará el contrato de compraventa que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en un término no superior a dos (2) meses, contados desde la fecha de su otorgamiento, en la cual deberá constar la cancelación de la inscripción de la oferta de compra realizada y las declaraciones de las partes respecto del negocio jurídico a celebrarse.

La escritura de compraventa deberá ser inscrita en el folio de matrícula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble. Parques Nacionales Naturales de Colombia a través de la Dirección Territorial Correspondiente, 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 artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

PARÁGRAFO 1º.- Excepcionalmente Parques Nacionales Naturales a través de la Dirección Territorial respectiva, podrá suscribir promesa de compraventa 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.

PARAGRAFO 2º.- La primera copia de la escritura pública de compraventa del bien será llevada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo registral del predio, luego de lo cual será archivada en el expediente que Parques Nacionales Naturales de Colombia disponga para tal efecto, expediente que será remitido a su vez al Grupo de Gestión Corporativa a fin de llevar a cabo los trámites de inventario y demás actuaciones que haya lugar. Lo anterior, sin perjuicio de las copias que se expidan con destino a la Dirección Territorial y la Administración del área del Sistema correspondiente.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

ARTÍCULO 21.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.- Cuando se presente un incumplimiento definitivo por parte del vendedor en la celebración del contrato de compraventa, Parques Nacionales Naturales de Colombia a través de la dependencia competente procederá a declarar el incumplimiento de las obligaciones del contrato y consecuentemente hará efectiva la cláusula penal pecuniaria.

PARAGRAFO 1.- El valor de la cláusula penal que deba pagar el contratante incumplido podrá ser compensado por Parques Nacionales Naturales de Colombia en el procedimiento de expropiación como parte de pago del precio del inmueble.

ARTÍCULO 22.- PAGO DEL VALOR DEL INMUEBLE Y MEJORAS.- El pago del valor del inmueble o de la mejora se hará por Parques Nacionales Naturales de Colombia, o de un cooperante dentro de los treinta (30) días siguientes a la protocolización de la escritura pública de compraventa.

Para el pago del precio, el propietario solicitara a Parques Nacionales Naturales de Colombia le consigne el precio estipulado en la escritura pública de compraventa, a una determinada cuenta bancaria, especificando el número de ésta y el nombre de la entidad financiera a la cual pertenece. Igualmente podrá otorgar la autorización a un tercero la cual deberá estar debidamente autenticada ante Notaria, en la que conste la facultad expresa de recibir el valor del precio estipulado.

ARTÍCULO 23.- ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE O DE LA MEJORA- La entrega del bien inmueble o de la mejora deberá ser efectuada antes de la firma de la escritura o en el término establecido en la escritura de compraventa por las partes, el cual no podrá ser superior a diez (10) días, contados a partir de la protocolización del instrumento.

Para dicha entrega deberá suscribirse un acta por las partes en la que deberá constar el estado del bien a recibir.

En todo caso el vendedor deberá entregar el inmueble o la mejora 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.

ARTÍCULO 24.- DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.- Las partes efectuaran por partes iguales la cancelación de los derechos notariales que se causen por concepto de la suscripción de la escritura pública de compraventa y el impuesto departamental de registro, de conformidad con lo establecido en los Decretos 1681 de 1.996, 1428 de 2000, 650 de 1996.

Una vez quede inscrita la compraventa se deberá solicitar un folio de matrícula inmobiliaria del respectivo bien adquirido, con el fin de verificar que si haya operado la tradición.

PARAGRAFO 1: Toda vez que la venta se hace a favor de una entidad de derecho público, como resultado de una negociación voluntaria y por motivos de utilidad pública o interés social, es procedente dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, según el cual la utilidad obtenida por la enajenación del inmueble, no constituirá renta gravable ni ganancia ocasional para el vendedor.

ARTÍCULO 25.- IRREGULARIDADES EN EL PROCESO DE ADQUISICION DIRECTA.- Cualquier irregularidad que se presente en el proceso de negociación directa y que sea atribuible al vendedor, dará lugar a que Parques Nacionales Naturales de Colombia dé por terminada dicha etapa e inicie el trámite de expropiación.

ARTÍCULO 26 - ADQUISICIÓN BIENES FISCALES.- Parques Nacionales Naturales de Colombia podrá adquirir bienes fiscales que pertenezcan a cualquier entidad de derecho público y que estén ubicados al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales. Para tal efecto, Parques Nacionales Naturales solicitará a la respectiva entidad propietaria su transferencia a título gratuito.

"Por la cual se regula la adquisición de bienes y mejoras ubicadas en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales"

Solo en aquellos eventos en los cuales no sea posible la transferencia a título gratuito Parques Nacionales Naturales de Colombia procederá a efectuar la compra del bien conforme a los procedimientos establecidos en la presente Resolución.

CAPÍTULO VI
PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 27.- PROCEDENCIA DE LA EXPROPIACIÓN.- El procedimiento de expropiación podrá ser iniciado cuando el propietario no haya aceptado expresamente la oferta de compra o se presumiere su rechazo de conformidad con lo dispuesto en esta Resolución. 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.

ARTICULO 28. INICIO PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.- Una vez concluido el procedimiento de negociación directa y previo reporte de la Dirección Territorial respectiva el Director General de Parques Nacionales Naturales de Colombia, mediante resolución motivada, ordenará adelantar la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre el mismo.

Ejecutoriada la resolución de expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes Parques Nacionales Naturales de Colombia presentará la demanda correspondiente ante el Tribunal Administrativo que ejerza jurisdicción en el territorio donde se encuentra el inmueble.

ARTICULO 29. TRÁMITE PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN. Para el trámite del procedimiento de expropiación se aplicaran las prescripciones contempladas en el Capítulo VII de la Ley 160 de 1994 o aquellas que la sustituyan o modifiquen.

ARTICULO 30 MODIFIQUESE las resoluciones No. 031 de 2011 y No. 002 de 2013 y **DELEGUESE** en las Direcciones Territoriales las facultades para contratar en los procesos de adquisición de predios y demás derechos adquiridos que se requieran por parte de la Entidad.

ARTÍCULO 31. VIGENCIA Y DEROGATORIAS La presente resolución rige a partir de su publicación en el diario oficial y deroga la Resolución 0185 de 06 de octubre de 2009.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C; a los 23 JUN 2015

EDNA CAROLINA JARRO FAJARDO
Directora General (E)

Revisó: Beatriz Josefina Niño Endara – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Silvia Patricia Tamayo Diaz – Subdirectora Administrativa y Financiera (E)
Revisó: Luis Alberto Ortiz Morales – Coordinador Grupo de Procesos Corporativos
Revisó: Rubén Darío Briñez Sabogal Coordinador Grupo de Predios OAJ

Proyectó: Oficina Asesora Jurídica - Grupo de Predios de LA OAJ
Subdirección de Gestión y Manejo de Áreas Protegidas

Proyectó: *LOGIN*