
Comentarios a propuesta de procedimiento gestión predial

1 mensaje

Francisco Cuervo <cuervodelcastillojuridicos@gmail.com>
Para: ydiazf@car.gov.co, amartinp@car.gov.co

5 de febrero de 2026 a las 7:59 a.m.

Buenos días;

Anexo se remiten algunos comentarios particulares sobre el documento de propuesta de procedimiento de gestión predial trabajado por parte de la DCASC. Sin perjuicio de lo anterior, resulta necesario hacer comentarios generales sobre el procedimiento, que a continuación se enuncian:

1) De la normatividad que regula el procedimiento de adquisición:

En primer lugar, es importante señalar que existen dos modalidades de adquisición de inmuebles por parte de entidades del Estado, las cuales se pueden clasificar en aquellas que se fundamentan por motivos de utilidad pública o interés social, definidos por el legislador, entre otros, en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y en leyes especiales como la Ley 99 de 1993, y por otra parte están todas las demás compras de inmuebles que se requieren con el fin de satisfacer otras necesidades de la administración pública, procedimiento regido por el Estatuto General de Contratación Pública, el cual corresponde a una contratación directa.

Como lo informa el mismo procedimiento, este regula lo atinente al proceso de adquisición predial al que se refieren los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993, de manera particular.

Ahora bien, de conformidad con lo ordenado por el artículo 2.2.9.8.4.2 del Decreto Nacional 1076 de 2015 *"El procedimiento para la adquisición de predios se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente"*

De lo antes mencionado, se concluye que la adquisición predial a cargo de la CAR, por lo menos aquélla a la que se refiere el procedimiento, corresponde a procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, regulado por la Ley 388 de 1997, y no por el procedimiento al que se refiere el Estatuto de Contratación.

El proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social de la Ley 388 de 1997, de conformidad con dicha previsión normativa y de lo expresado por la Corte Constitucional, por ejemplo, en Sentencia C 1074 de 2002, está compuesto por tres etapas, a saber: i) etapa previa y oferta de compra, ii) enajenación voluntaria y iii) expropiación propiamente dicha, resaltando que esta última etapa encuentra su fundamento en el inciso final del artículo 58 de la Constitución Política a partir del principio constitucional de prevalencia del interés general sobre el particular. La ley 388 de 1997, no prevé la contratación directa, que permite adquirir predios sólo cuando se logra acuerdo con el propietario para la venta, ya que este parte de la prevalencia del interés general sobre el particular, situación que no implica que en este tipo de procesos siempre se acuda a la expropiación, pero sí que el Estado tiene esta alternativa cuando no se logra acuerdo contenido en contratos de promesa de compraventa o de compraventa.

En consecuencia, el procedimiento que expida la CAR, debe tomar en consideración este esquema de proceso legal, lo cual no se evidencia en el documento objeto de revisión, el cual sólo regula la etapa de

enajenación voluntaria, sin detenerse en la etapa de expropiación, que también se debe incluir. De igual manera hace mención a la posibilidad de aplicar procedimiento de compra directa, en la que, si no se logra la aceptación del propietario, el proceso termina, a pesar de que, como se explicó, la Ley 388 de 1997, marco normativo que se debe aplicar, no contempla esta posibilidad.

2) **De las funciones al interior de la CAR sobre gestión predial:**

Funciones de la Secretaría General:

- Acuerdo 027 de 2025. Art. 10 No. 18. Orientar las actividades relacionadas con la administración, enajenación, adquisición y demás negocios jurídicos referente a la gestión predial.
- Resolución de Delegación de 2026. Art. 1 Nos 5, 6 7: expedir actos administrativos y contratos en el marco de procesos de adquisición predial tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, incluyendo ofertas de compra, resoluciones de expropiación, contratos de promesa de compraventa y escrituras pública, así como los demás actos y contratos que se requieran.

Funciones de la Dirección Administrativa y de Servicios al Ciudadano

- Acuerdo 027 de 2025. Art. 13 No. 1 Liderar la formulación de políticas, normas y procedimientos para la gestión de predios, siguiendo las directrices de la Secretaría General.
- Acuerdo 027 de 2025. Art. 13 No. 11: Planear, administrar, controlar y **ejecutar** los trámites relacionados con la adquisición, enajenación y demás negocios jurídicos relacionados con los predios de la Corporación, en coordinación con la Oficina Jurídica Corporativa y demás dependencias de la entidad en lo que les corresponda según sus funciones y responsabilidades.

Funciones de la Subdirección General de Planificación y Ordenamiento:

- Acuerdo 027 de 2025. Art. 15 No. 11 su propósito es orientar la planificación y el ordenamiento ambiental integral, sin que tenga funciones específicas de gestión predial.

Funciones de Dirección Técnica de Ordenamiento Territorial:

- Acuerdo 027 de 2025. Art. 15 No. 9: Identificar, delimitar y priorizar las áreas de importancia estratégica para la adquisición de predios y prestar apoyo técnico a las entidades territoriales para tales efectos.

De conformidad con la estructura de la CAR, se puede concluir que la gestión predial está a cargo de la Secretaría General y de su Dirección Administrativa y de Servicios al Ciudadano, ya que la primera se encarga de orientar las actividades de gestión predial y suscribir los actos administrativos y contratos, mientras que la segunda debe liderar la formulación de políticas y normas, así como ejecutar los trámites propios de la gestión predial. Por el contrario, la labor de la Subdirección General de Planificación y Ordenamiento, y particularmente de la Dirección Técnica de Ordenamiento Territorial es meramente técnica, encargándose de la identificación y priorización de las áreas para adquisición.

No obstante lo anterior, al revisar el procedimiento propuesto, la gestión predial, entiendo por esta la elaboración de documentos, el trámite ante entidades de notariado y registro y la interacción con los propietarios, entre otros, siendo los encargados de realizar las notificaciones. Esta asignación de tareas en el procedimiento, no coincide con las funciones definidas en el acuerdo 027, máxime si se tiene en cuenta que la Dirección Administrativa y de Servicios al Ciudadano, quien tiene la función de ejecutar los trámites relacionados con la adquisición predial, sólo cumple un rol de revisión de los documentos elaborados por el área técnica, como requisito para la firma de la Secretaría General como delegataria.

Es posible que en el marco de contratos como el suscrito con CISA, en el que la Dirección Técnica de Ordenamiento Territorial ejerce la supervisión, éste deba realizar la revisión de insumos y documentos entregables a cargo del contratista, y que se requieren para la implementación del proceso de adquisición predial, tales como ofertas, promesas y escrituras públicas, pero esta situación no puede servir de base para asignar las labores propias de la gestión predial a la Subdirección General de Planificación y Ordenamiento de la que forma parte, no sólo porque no es posible confundir la revisión para establecer el cumplimiento de requisitos contractuales propia de la supervisión, con la gestión predial propiamente dicha, sino porque el contrato de CISA no refleja las condiciones de todos los casos de gestión predial a cargo de la Corporación.

La determinación de los roles al interior de la CAR, es un requisito fundamental para efectos de poder elaborar y firmar el procedimiento de gestión predial, razón por la cual considero que esto se debe revisar y acordar en forma previa por parte de los actores.

Cordial saludo;

Francisco Javier Cuervo Del Castillo

--
Cordial saludo,



CUERVO DEL CASTILLO
CONSULTORES JURÍDICOS
GESTIÓN URBANÍSTICA

**FRANCISCO JAVIER
CUERVO DEL CASTILLO**
Gerente General

311 229 8171
cuervodelcastillojuridicos@gmail.com



**PROCEDIMIENTO COMPRA DE PREDIOS DE INTERES AMBIENTAL DIRECTAMENTE NINFA AJUSTES
PILAR CON COMENTARIOS CUERVO DEL CASTILLO.docx**

85K