



Bogotá, D. C. 29/05/2026

21022026E2018197
Código de Verificación: db2f3

Señora
DULFAIZ ESPINOSA SANTOS
espinosadul2017@gmail.com
Bogotá D. C.

Asunto: Respuesta al radicado Ambiente No. 2026E1022327 de abril de 2026. "Oferta de venta de predio zona Forestal".

Respetada Sra. Dulfaiz:

La Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos (DBBSE) del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, conoció el radicado del asunto, por medio del cual solicitó lo siguiente:

"(...) Soy propietaria de un predio ubicado en la Urbanización La Esperanza Nororiental, Zona 2 de Chapinero, Bogotá D.C., identificado con la nomenclatura Calle 91 No. 12-25 Este, correspondiente al lote No. 6 de la manzana 21, con matrícula inmobiliaria No. 20335477, escritura pública No. 988 y CHIP AAA0158ROFZ.

Sobre este predio se realizó una inversión con la intención de construir vivienda; sin embargo, no ha sido posible adelantar ningún tipo de construcción, debido a que el lote no cuenta con licencia de construcción ni cumple debido a su afectación de reserva forestal, lo que impide el aprovechamiento del mismo. Adicionalmente, es importante señalar que la titularidad de este predio, pese a sus restricciones de uso actualmente me genera limitaciones para acceder a programas de subsidio de Vivienda

A pesar de esta situación, se continúa generando el cobro del impuesto predial, lo cual representa una carga económica significativa sin poder hacer uso del bien.

Por lo anterior, de manera respetuosa manifiesto mi intención de poner en venta el predio y solicito que la entidad evalúe la posibilidad de adquirirlo, teniendo en cuenta que es una zona Forestal. (...)"

De conformidad con lo previsto en el Decreto No. 3570 de 2011¹, esta cartera ministerial, a continuación, proporciona la correspondiente respuesta:

¹ Por el cual se modifican los objetivos y la estructura del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y se integra el Sector Administrativo de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

En primer lugar, comprendemos la situación expuesta en relación con las restricciones de uso del inmueble, la imposibilidad de adelantar desarrollos constructivos y las cargas económicas derivadas de su titularidad. No obstante, es preciso señalar que la existencia de una afectación ambiental asociada a una Reserva Forestal Protectora Nacional no implica, por sí misma, la transferencia del dominio al Estado ni convierte automáticamente el predio privado en un bien público.

De conformidad con el artículo 206 del Decreto Ley 2811 de 1974, las áreas de reserva forestal pueden estar conformadas por zonas de propiedad pública o privada destinadas al establecimiento, mantenimiento y utilización racional de áreas forestales. A su vez, el artículo 204 de la misma norma establece que en el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.

En el mismo sentido, el Decreto 1076 de 2015 dispone que las Reservas Forestales Protectoras hacen parte de las categorías de áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), y aclara expresamente que el calificativo de “pública” de un área protegida hace referencia únicamente al carácter de la entidad competente para su declaración, no a la naturaleza jurídica de todos los predios ubicados en su interior. Asimismo, el artículo 2.2.2.1.2.3 del citado Decreto señala que las Reservas Forestales Protectoras pueden corresponder a zonas de propiedad pública o privada, reservadas para el establecimiento, mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

En consecuencia, la afectación ambiental registrada en el folio de matrícula inmobiliaria no limita per se la facultad de disposición del titular del derecho de dominio. Esto significa que, sin perjuicio del régimen de usos aplicable al área protegida, la propietaria conserva la posibilidad jurídica de realizar actos de disposición sobre el inmueble, tales como venta, permuta, donación u otros negocios jurídicos permitidos por la legislación civil, siempre que se informe al eventual adquirente sobre las condiciones, restricciones y determinantes ambientales que recaen sobre el predio.

Por tanto, el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles ubicados en áreas ambientalmente protegidas debe armonizarse con la finalidad de conservación, preservación, restauración y uso sostenible que justifica la declaratoria del área.

Para el caso de las Reservas Forestales Protectoras Nacionales, el Decreto 1076 de 2015 establece que el régimen de usos debe estar en consonancia con la finalidad del área protegida, de manera que deben prevalecer los valores naturales asociados al área y las actividades públicas o privadas deben



desarrollarse conforme a dicha finalidad y a la regulación expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Ahora bien, frente a su solicitud concreta de adquisición del predio, se informa que, a la fecha, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible no tiene contemplada la adquisición de predios ubicados en áreas de Reserva Forestal Protectora Nacional y no cuenta con apropiación presupuestal disponible para adelantar la compra del inmueble señalado en su petición.

En ese orden de ideas, si bien la entidad reconoce la importancia ambiental de las Reservas Forestales Protectoras Nacionales y la función ecológica que cumplen los predios ubicados en su interior, dicha circunstancia no genera automáticamente una obligación legal de compra por parte del Ministerio ni habilita a esta cartera para comprometer recursos sin la respectiva planeación, apropiación y disponibilidad presupuestal.

Adicionalmente, se precisa que los aspectos relacionados con el impuesto predial corresponden a la autoridad tributaria distrital competente. En Bogotá, el impuesto predial unificado recae sobre propietarios, poseedores o quienes disfruten bienes inmuebles ubicados en el Distrito Capital, de acuerdo con la Secretaría Distrital de Hacienda de la ciudad de Bogotá. Por tanto, cualquier solicitud relacionada con liquidación, revisión, beneficios, exenciones o alivios tributarios deberá ser elevada ante dicha entidad, de acuerdo con los procedimientos que esta tenga establecidos.

Cualquier inquietud o información adicional, estaremos prestos a brindar el apoyo que corresponda de conformidad con las funciones de este ministerio; para lo cual, podrá comunicarse al correo electrónico institucional: info@minambiente.gov.co

Cordialmente,

NATALIA MARÍA RAMÍREZ MARTÍNEZ

Directora de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos

Proyectó: Juan Camilo Tafur Guerrero, Contratista del GGIBRFN de la DBBSE
Revisó: Luisa Fernanda Romero Camacho, Contratista del GGIBRFN de la DBBSE
Isabel Cristina García Burbano, Contratista del GGIBRFN de la DBBSE
Guillermo Prieto Palacios, Profesional Especializado del GGIBRFN de la DBBSE ✉
Sandra Carolina Díaz Mesa, Coordinadora del GGIBRFN de la DBBSE



Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente