

DECRETO NUMERO 1032 DE 1995
(junio 20)

por el cual se reglamenta el procedimiento para la negociación voluntaria de tierras entre hombres y mujeres campesinos sujetos de reforma agraria y propietarios previsto en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994 y se dictan otras disposiciones.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política,

DECRETA:

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1°. Campo de aplicación. Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a los hombres y mujeres campesinos que de conformidad con lo dispuesto por la Ley 160 de 1994 y las normas que la reglamentan y desarrollan, tengan la condición de sujetos de reforma agraria y se hallen inscritos en el registro regional de aspirantes al otorgamiento del subsidio para la adquisición de tierras, a los propietarios de predios rurales, a las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas y a los demás agentes del mercado de tierras aceptados por el Instituto cuando aquéllos y éstos promuevan los procesos de negociación voluntaria previstos en la citada ley.

Artículo 2°. Finalidades del procedimiento. De conformidad con el artículo 1° de la Ley 160 de 1994 y con el propósito de promover y facilitar el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de quienes reúnan los requisitos y exigencias que se establezcan para obtener el subsidio y el crédito complementario en la adquisición de tierras, los funcionarios del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, los hombres y mujeres campesinos, los propietarios de predios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras tendrán en cuenta las siguientes finalidades del procedimiento que se regula mediante el presente Decreto;

a) El establecimiento oportuno y eficiente de los servicios de apoyo previstos en la ley, este Decreto y en los reglamentos en favor de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos en los procesos de adquisición de tierras que ellos promuevan y asegurar la transparencia, el contenido y la calidad de la información sobre ofertas y demanda de predios rurales, sus características y la condición socio-económica de los aspirantes al subsidio y crédito complementario para la adquisición de tierras.

b) La prestación de asesoría técnica y jurídica a los beneficiarios en los procesos de adquisición de tierras, cuando éstos obren mediante las modalidades de negociación voluntaria con los propietarios, o a través de los servicios que ofrezcan las sociedades inmobiliarias rurales y en las reuniones de concertación;

c) La dinamización de la oferta de tierras, como estrategia de la política de nuevo impulso a la reforma agraria contenida en la ley.

CAPITULO II

SERVICIOS DE APOYO Y ASESORÍA

Artículo 3°. Sistema de información del servicio inmobiliario del Incora. Para garantizar el adecuado y eficiente cumplimiento de las funciones contempladas en los numerales 3°, 5° y 6° del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, el Instituto establecerá un sistema de información inmobiliaria a nivel central y regional, el cual se mantendrá actualizado y deberá ser consultado por los agentes del mercado de

tierras en los procesos de enajenación de inmuebles rurales que se promuevan para fines de reforma agraria.

Artículo 4°. Registro regional de predios. En cada Gerencia Regional del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria habrá un registro regional de predios rurales, en el cual se inscribirán aquellos inmuebles que hubieren sido ofrecidos en venta voluntaria a los campesinos o al Instituto por sus propietarios, las sociedades inmobiliarias rurales o demás agentes del mercado de tierras, previo el cumplimiento de los procedimientos y exigencias establecidas por el Incora para el respectivo registro.

Además de los requisitos de inscripción señalados en los reglamentos, para la correspondiente inscripción en el registro regional deberán tenerse en cuenta las prioridades e indicadores socioeconómicos que establezca la Junta Directiva del Instituto, conforme al artículo 8°. de la Ley 160 de 1994, la distribución regional de los subsidios y el crédito complementario de tierras y las disponibilidades presupuestales del Incora.

La divulgación de la información relacionada con los predios rurales propuestos en venta por los propietarios, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras se ofrecerá a los interesados mediante avisos fijados en las Gerencias Regionales del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y en la dependencia correspondiente de sus Oficinas Centrales.

Artículo 5°. Registro regional de aspirantes Los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos mayores de dieciséis (16) años que se hallen interesados en la adquisición de tierras con subsidio y crédito complementario con arreglo a la Ley 160 de 1994 y sus reglamentos, deberán solicitar a la respectiva Gerencia Regional del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria su inscripción en el registro regional de aspirantes.

Para tal efecto, el instituto procederá a solicitarles la información y documentación exigida en los reglamentos correspondientes con el objeto de verificar que reúnan los requisitos contemplados para ser beneficiarios de los programas de adquisición de tierras, así como los previstos para el otorgamiento del crédito complementario.

Artículo 6°. Reuniones de concertación. El Gerente General del Incora o el Presidente del Comité de Reforma Agraria de que trata el artículo 90 de la Ley 160 de 1994, podrán convocar a reuniones de concertación en las cuales participarán los campesinos interesados en la adquisición de tierras con subsidio y crédito complementario, los propietarios rurales y demás agentes del mercado de tierras que deseen ofrecer en venta los inmuebles que hubieren sido previamente inscritos en el registro regional de predios.

En las reuniones de concertación, los funcionarios del Instituto y quienes integran el Comité de Reforma Agraria examinarán las características de los inmuebles respectivos, las condiciones generales y especiales de la adquisición que se propongan y los documentos que se hubieren aportado en el proceso de negociación voluntaria. El desarrollo y resultados de la reuniones de concertación se consignarán en las actas correspondientes, en las cuales se dejará constancia del contenido de las ofertas de venta que formularen los propietarios y de las propuestas de adquisición que presentaren los campesinos interesados.

Si hubiere acuerdo de negociación de predios rurales, el Instituto verificará su ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias sobre adquisición de tierras para fines de reforma agraria y de los campesinos procederán a adelantar las diligencias relacionadas con el otorgamiento del subsidio y el crédito complementario establecidas en el decreto reglamentario especial sobre la materia.

Cuando no hubiere acuerdo de negociación entre campesinos y propietarios, el acta de la reunión de concertación donde conste el desacuerdo, será sometida a la consideración de la Junta Directiva del Instituto para que conceptúe sobre la necesidad de convocar a otras reuniones de concertación, donde los interesados propongan otras alternativas de adquisición de predios rurales con subsidio y crédito.

Si a pesar de las alternativas previstas en el inciso anterior persistiere el desacuerdo sobre las condiciones de negociación de predios rurales, el Gerente General del Incora evaluará la necesidad y conveniencia de la adquisición, conforme a las causales, circunstancias o criterios que hubiere establecido mediante reglamento la Junta Directiva, y podrá disponer o no la adquisición de los inmuebles rurales correspondientes con arreglo al procedimiento regulado en el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 y el Decreto Reglamentario 2666 de 1994.

CAPITULO III

AGENTES DEL MERCADO DE TIERRAS.

Artículo 7°. Agentes del mercado de tierras. Son agentes del mercado de tierras, para los fines del presente Decreto, además de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que reúnan los requisitos de elegibilidad establecidos en la ley y los reglamentos y las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas, cuyo objeto social comprenda las actividades previstas en la Ley 160 de 1994 y el presente Decreto, las personas naturales o jurídicas que intervengan para coadyuvar en el desarrollo y el logro de los fines de los procesos de negociación voluntaria regulados en este estatuto.

Las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras podrán ofrecer a los campesinos o al instituto, en las ofertas de enajenación de inmuebles rurales, la elaboración de proyectos de parcelación y otros servicios que sean conexos o complementarios de éstas, siempre que consulten o se adecúen a los objetivos previstos en la Ley 160 de 1994 y sean aceptados por los campesinos interesados o el Incora, según el caso.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 8°. Del procedimiento. Los propietarios de predios rústicos o sus apoderados, los representantes legales de las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras interesados en la enajenación voluntaria de los inmuebles correspondientes a los campesinos o al Instituto, deberán tramitar ante las Gerencias Regionales del Incora su inscripción previa en el registro regional de predios.

Para tal fin, solicitarán al Instituto la práctica de una visita y estudio técnico de los predios respectivos, en la cual podrán participar los campesinos interesados en la negociación, si los hubiere, para establecer su aptitud agrológica y demás requisitos señalados en el reglamento y la ley, según lo previsto en el artículo 4° del Decreto 2666 de 1994, y aportarán los documentos actualizados que acrediten la plena propiedad, los planos que permitan la identificación predial, elaborados conforme a las disposiciones o exigencias establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o los que hubieren sido adoptados por el Incora y el avalúo comercial correspondiente pactado con sujeción a las normas, criterios y parámetros señalados en la Ley 160 de 1994, su decreto reglamentario especial sobre la materia y el procedimiento que, de manera general expida el Gerente General del Incora y los demás documentos que sean pertinentes.

Cuando se trate de campesinos inscritos en el registro regional de aspirantes interesados en la adquisición de determinado predio que no se hallare inscrito en el registro inmobiliario regional del Incora, aquéllos informarán al Instituto sobre sus características generales y posibles condiciones de negociación. En este evento, el Incora procederá a dar aviso al propietario respectivo para que manifieste, de manera expresa, si se halla interesado en la enajenación voluntaria del inmueble rural correspondiente, según los procedimientos y disposiciones consignados en la Ley 160 de 1994, las normas que la reglamentan o desarrollan y el presente Decreto.

Una vez inscrito el inmueble de que se trate en el registro regional de predios y verificada la condición de sujetos de reforma agraria de los campesinos interesados, según el registro regional de aspirantes, el Incora dispondrá la celebración de la reunión de concertación para efectos de analizar las propuestas de venta y compra de predios y las condiciones de negociación, según lo señalado en este Decreto.

Para el perfeccionamiento de la negociación voluntaria de predios rurales regulado en este estatuto, se exigirá previamente la expedición de la certificación por parte del Instituto sobre la existencia de disponibilidad presupuestal para el giro del monto del subsidio de tierras y la aprobación del crédito complementario para la adquisición de tierras, según los términos y condiciones establecidos en el decreto reglamentario especial sobre la materia.

CAPITULO V

PRECIO Y FORMA DE PAGO

Artículo 9º. Determinación del precio. En caso de que hubiere acuerdo de negociación voluntaria entre campesinos y propietarios, el precio será el que convengan las partes, teniendo siempre en cuenta, como punto de referencia, el avalúo comercial que se haya practicado sobre el inmueble, contratado por el propietario, la sociedad inmobiliaria rural o el agente del mercado con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, el cual deberá elaborarse con sujeción a las normas, criterios y parámetros previstos en la Ley 160 de 1994, las disposiciones del decreto reglamentario especial sobre elaboración de avalúos comerciales de predios para fines de reforma agraria y conforme al procedimiento que, adopte de manera general el Gerente General del Incora para la práctica y presentación de los avalúos.

En todo caso el valor de la Unidad agrícola familiar que resulte del avalúo comercial practicado, o el que convengan los campesinos y los propietarios, o demás agentes del mercado de tierras, no podrá exceder el valor máximo total que en salarios mínimos mensuales legales hubiere establecido la Junta Directiva del Incora para el respectivo municipio o zona en relación con las Unidades Agrícolas Familiares que se podrán adquirir con arreglo a las disposiciones de la ley de reforma agraria y sus reglamentos.

Para determinar el valor del subsidio que podrá otorgarse a los sujetos de reforma agraria, el Instituto establecerá en el nivel predial el tamaño de la Unidad Agrícola Familiar.

En ningún caso el Instituto autorizará los acuerdos de negociación de tierras que celebren los campesinos y propietarios rurales, y demás agentes del mercado de tierras, o el otorgamiento del subsidio, o el adelantamiento de trámites relacionados con la consecución del crédito complementario de adquisición de tierras, cuando existan graves limitantes de orden legal que no permitan su enajenación; no reúnan las características y exigencias señaladas para su selección; los campesinos no tengan la condición de sujetos de reforma agraria; los planos, avalúos y demás documentos se hubieren elaborado con desconocimiento de las normas que regulan su práctica y presentación y, en general en el evento de que las propuestas de negociación que sometan a consideración del Instituto los hombres y mujeres campesinos, los propietarios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras no se hallen conformes con la Ley 160 de 1994, los decretos reglamentarios pertinentes y los desarrollos normativos que con autorización legal expida el Incora.

Artículo 10. Forma de pago. Las tierras rurales que adquieran los hombres y mujeres campesinos sujetos de reforma agraria mediante las modalidades y el procedimiento señalado en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994 se pagarán a los propietarios, a las sociedades inmobiliarias rurales, o a los agentes del mercado de tierras que hubieren formulado la oferta de venta respectiva, de la siguiente manera:

- a) El cincuenta por ciento (50%) del valor del predio que se hubiere acordado en Bonos Agrarios;
- b) El cincuenta por ciento (50%) restante, en dinero efectivo.

El valor del crédito complementario para la adquisición de tierras otorgado por los intermediarios financieros a los campesinos, será entregado directamente por aquéllos a los propietarios o sus representantes y será computado como parte del pago de la suma que deba reconocerse en dinero efectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de suscripción de la escritura pública correspondiente.

El remanente del pago en efectivo, será cancelado por el Incora con cargo al presupuesto del subsidio de tierras, en dos contados, con vencimiento a seis (6) y doce (12) meses, los que se contarán a partir de la fecha de pago del contado inicial, pero el Instituto podrá cancelar las sumas respectivas antes de los vencimientos señalados según las disponibilidades presupuestales.

El cincuenta por ciento (50%) restante del valor que se acuerde sobre el predio será pagado por el Incora en Bonos Agrarios, igualmente con cargo al subsidio de tierras, en la oportunidad que se establezca con aprobación de aquél en el contrato de compraventa que se celebre.

Todas las cantidades que deba reconocer el Instituto a los propietarios, a las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras que hubieren propuesto la enajenación voluntaria de predios conforme al Capítulo V de la Ley 160 de 1994, deberán cancelarse una vez que la respectiva escritura de compraventa se halle debidamente registrada.

Los Bonos Agrarios son títulos de deuda pública, con vencimiento final a cinco (5) años, parcialmente redimibles en cinco (5) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de su expedición, libremente negociables y sobre los que se causará y pagará; semestralmente un interés del ochenta por ciento (80%) de la tasa de incremento del índice nacional de precios al consumidor certificado por el DANE para cada período. Las demás características de los Bonos Agrarios, conforme a la ley, serán las establecidas en el correspondiente decreto reglamentario que expida el Gobierno Nacional.

Artículo 11. Beneficios tributarios. La utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario. Los intereses que devenguen los Bonos Agrarios gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios y podrán ser utilizados para el pago de los mencionados impuestos, en la forma que determine el respectivo decreto reglamentario.

CAPITULO VI

CONDICIÓN RESOLUTORIA-OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES

Artículo 12. Condición resolutoria. En todas las escrituras públicas de adquisición de predios rurales con subsidio y crédito complementario de tierras, deberá estipularse expresa y claramente una cláusula que contenga una condición resolutoria del subsidio otorgado por el Incora, en favor de éste, por un término no menor de doce (12) años, contados a partir de la fecha del registro de la escritura, según la cual los correspondientes compradores del inmueble respectivo deberán restituir al Instituto el subsidio otorgado, reajustado a su valor presente, cuando quiera que se cumpla la condición resolutoria por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los campesinos adquirentes contempladas en la ley y los reglamentos.

La Junta Directiva del Incora regulará mediante norma de carácter general lo relativo a la recuperación de la cuantía entregada por el Incora a título de subsidio, bajo condición resolutoria.

Artículo 13. Obligaciones de los adquirentes. Los hombres y mujeres campesinos beneficiarios de los programas de adquisición de tierras con subsidio contraen con el Incora, por este solo hecho, las obligaciones y exigencias señaladas en la Ley 160 de 1994 y en el reglamento respectivo relacionadas con la adecuada explotación de la Unidad Agrícola Familiar, la transferencia del dominio y posesión, el arrendamiento y demás derechos sobre ésta a cualquier título y las relativas a la demostración veraz

de las calidades y condiciones para ser considerado sujeto de reforma agraria con derecho al subsidio de tierras.

Artículo 14. Disposiciones subsidiarias. Las normas contempladas en el presente Decreto se aplicarán de preferencia en los procedimientos de negociación voluntaria de tierras que se celebren entre hombres y mujeres campesinos que tengan la condición de sujetos de reforma agraria con arreglo a la ley y los reglamentos, con los propietarios de predios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras aceptados por el Instituto. En los aspectos no regulados en este estatuto, se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 160 de 1994, el Decreto 2666 de 1994 y demás normas reglamentarias de la citada ley, en cuanto sean compatibles con la naturaleza y propósitos de los procesos de negociación voluntaria de tierras.

Artículo 15. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el DIARIO OFICIAL y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 20 de junio de 1995.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,
Antonio Hernández Gamarra.