

RESOLUCIÓN 953 DE 2012

(diciembre 28)

Diario Oficial No. 49.565 de 6 de julio de 2015

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

Por la cual se adopta el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas.

El Director de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en ejercicio de las facultades legales y estatutarias, en especial las que le confieren los artículos 9º numeral 2 del Decreto 4801 de 2011 y 49 del Decreto 4829 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 111 de la Ley 1448 de 2011 creó el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas como un fondo sin personería jurídica, adscrito a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, cuyo objetivo principal es servir de instrumento financiero para la restitución de tierras de los despojados y el pago de compensaciones.

Que los artículos 97 y 98 de la mencionada ley establecen que le corresponde al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas reconocer las compensaciones en especie, en aquellos casos en que la restitución material del bien sea imposible y pagar las compensaciones en dinero que decreten las sentencias en favor de los opositores que prueben la buena fe exenta de culpa dentro del proceso.

Que el inciso segundo del artículo 99 del mismo precepto establece que cuando no se pruebe la buena fe exenta de culpa, el Magistrado entregará el proyecto productivo a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que lo explote a través de terceros y destine el producido del proyecto a programas de reparación colectiva para víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución.

Que el artículo 53 del Decreto 4829 de 2011 dispone que de conformidad con el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, en los casos en que mediante sentencia judicial un proyecto

agroindustrial productivo, establecido sobre un bien restituido, se entregue a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que lo explote, esta encargará su explotación a una de las sociedades fiduciarias con las que tenga contrato de fiducia mercantil, con la instrucción precisa de que contrate su explotación con terceros y destine el producido del proyecto a programas de reparación colectiva para víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución en la forma que determine la Unidad.

Que el artículo 112 de la Ley 1448 de 2011, definió que los recursos de este Fondo se administrarán a través de una fiducia comercial de administración, contratada con una o más sociedades fiduciarias, cuyo constituyente y beneficiario será la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Que el numeral 2 del artículo 9° del Decreto 4801 de 2011, “por el cual se establece la estructura interna de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas” al establecer las funciones de la Dirección General indicó que a esta le corresponde *“2. Dirigir, coordinar, controlar y evaluar el ejercicio de las competencias y funciones asignadas a la entidad en el artículo 105 de la Ley 1448 de 2011, y demás normas que la modifiquen y reglamenten”*.

Que el artículo 49 del Decreto 4829 de 2011 previó que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo, establecería un Manual Técnico Operativo del Fondo, en el que se determinarían la organización, los procedimientos de operación y la administración de los bienes que serán objeto de manejo fiduciario.

Que cuando la mencionada norma hace referencia genéricamente a la Unidad, la competencia para la expedición del Manual Técnico Operativo del Fondo debe entenderse en cabeza del representante legal, esto es, de la Dirección General, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 489 de 1998 que literalmente prevé que el Director de la correspondiente entidad suscribirá en su nombre los actos necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1°. Establecer y adoptar el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en adelante la Unidad.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2°. *Denominación y naturaleza jurídica.* Según el artículo 111 de la Ley 1448 de 2011, el Fondo de la Unidad está adscrito a la Unidad, no tiene personería jurídica, estructura administrativa, ni planta de personal.

Artículo 3°. *Objeto general.* El Fondo de la Unidad tiene como objeto servir de instrumento financiero para la restitución de tierras, el pago de las compensaciones, la administración de los recursos económicos, bienes, proyectos productivos agroindustriales, cuando corresponda, y de los programas de alivio de pasivos asociados a los predios restituidos y formalizados, y en general, para cumplir las órdenes impartidas por los jueces en los procesos de restitución y materializar el goce de los derechos que estos hayan declarado.

Artículo 4°. *Objetivos específicos.* El Fondo de la Unidad tiene entre sus objetivos los siguientes:

- a) Definir e implementar los procedimientos que aseguren la correcta administración de los recursos económicos, bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen y salgan de su patrimonio;
- b) Asegurar la rigurosa implementación y materialización de las órdenes judiciales impartidas en los procesos de restitución, en los términos y condiciones dispuestos;
- c) Gestionar con los demás organismos de la administración pública o con terceros, la transferencia de bienes inmuebles física y jurídicamente aptos para lograr los objetivos de los procesos de restitución;
- d) Aliviar los pasivos de las víctimas relacionados con predios vinculados a los procesos de restitución y/o formalización, ordenados en sentencia judicial;
- e) Asegurar la apropiación de recursos presupuestales suficientes para el cumplimiento de las funciones relacionadas con la restitución, propiamente dicha, a cargo de la Unidad.

Artículo 5°. *Funciones.* En concordancia con el objeto expuesto, y de acuerdo con la Ley 1448 de 2011 y los Decretos Reglamentarios 4801 y 4829 de 2011, el Fondo de la Unidad realizará las siguientes funciones:

1. Proponer a la Dirección General un proyecto que contenga el Manual Técnico Operativo para su funcionamiento y las modificaciones que considere necesarias, una vez este sea adoptado.

2. Aportar los insumos que requiera la Unidad para adelantar los procesos de selección de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) que administre(n) los recursos económicos, los bienes y los proyectos productivos agroindustriales que ingresen al patrimonio del Fondo, de tal manera que respeten los criterios y principios de la contratación pública establecidos en la normativa vigente.

3. Proponer al Consejo Directivo valores para las comisiones y costos de la(s) administración(es) fiduciaria(s).

4. Instruir a la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) que administre(n) los recursos económicos del Fondo sobre los lineamientos y políticas que deban atenderse en las gestiones para la administración de los recursos que le sean entregados.

5. Instruir sobre los lineamientos que deben atenderse, respectivamente, por los administradores inmobiliarios contratados en las gestiones para la administración, normalización y legalización de los inmuebles que le sean encomendados y a los intermediarios contratados para la administración de los proyectos productivos agroindustriales sobre la explotación que les corresponda.

6. Ejercer, el acompañamiento, la supervisión y el control de los contratos que celebre la Unidad en torno a los recursos económicos, los bienes y los proyectos productivos agroindustriales que ingresen al patrimonio del Fondo.

7. Caracterizar y evaluar los bienes inmuebles que por disposición judicial deban ingresar o que se pretendan transferir al Fondo, por cualquier fuente, para asegurarse, previo al proceso de registro, que sirven a los propósitos de la restitución.

8. Implementar el procedimiento para el ingreso de los recursos del Fondo, que se administrarán a través de una fiduciaría comercial de administración.

9. Determinar las rutas jurídicas o administrativas que deben seguirse para lograr el saneamiento de los bienes que puedan ingresar al Fondo y ejercer las acciones necesarias para su implementación a través del administrador inmobiliario o de los intermediarios, según corresponda, de considerarse procedente y conveniente.

10. Abstenerse de recibir aquellos predios que pretendan transferir otras entidades, cuyos vicios en términos jurídicos, económicos y físicos, hagan inconveniente la recepción, en los casos que esta no sea expresa obligación legal.

11. Solicitar, de considerarlo necesario, al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, al Ministerio de Justicia y del Derecho, a la Central de Inversiones S.A., al Fondo de Reparación para las Víctimas de la Violencia, a la Sociedad de Activos Especiales SAS, o a las demás entidades, de conformidad con las normas vigentes y a los procedimientos establecidos en el presente Manual Técnico Operativo, la transferencia de los bienes que se encuentren vinculados a los procesos de restitución o se requieran para compensación equivalente dentro de un proceso de restitución, de conformidad con la caracterización y evaluación previa.

12. Desarrollar y administrar el Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente para la administración de bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo, en el que se identifiquen por su localización precisa, cabida, linderos, tradición, números de folios de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, avalúos y demás características relevantes y mantener un control ordenado de su ingreso y egreso.

13. Realizar, con el apoyo del administrador inmobiliario, el proceso de alistamiento operativo de los bienes que ingresen o deban ingresar al Fondo, consistente en la caracterización física y jurídica, los avalúos, levantamientos topográficos y labores de identificación predial, así como de control de estas actividades, de conformidad con la reglamentación y los manuales técnicos que expida la Unidad.

14. Administrar, a través del gestor inmobiliario, los bienes y su inventario, que ingresen al Fondo; verificar su debida custodia y aseguramiento, así como los pagos de los impuestos, gravámenes, servicios públicos y gastos de promoción que en estos se causen; y ejercer cualquier acción de saneamiento que corresponda para garantizar su disponibilidad para los procesos de restitución.

15. Administrar, previo consentimiento de las víctimas, a través de intermediarios contratados para el efecto, los proyectos productivos agroindustriales, respecto de los cuales los jueces hayan determinado no haberse probado buena fe exenta de culpa en los procesos de restitución y destinar el producido a programas de reparación colectiva para las víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución.

16. Recibir materialmente, a través del administrador inmobiliario los bienes que ingresen al Fondo y que deban ser objeto de restitución o compensación por equivalencia y a través de los intermediarios los proyectos productivos agroindustriales, que deba administrar el Fondo.

17. Entregar, con el apoyo de las direcciones territoriales y del administrador inmobiliario o de los intermediarios, según corresponda, los bienes que ingresen al Fondo y que deban ser objeto de compensación por equivalencia, y los proyectos productivos agroindustriales que deba administrar el Fondo.

18. Realizar, a través del administrador inmobiliario, los procedimientos de enajenación y adquisición de bienes que se estimen necesarios en el marco de los procesos de restitución, de conformidad con el reglamento que adopte el Consejo Directivo de la Unidad.

19. Suscribir, a través del administrador inmobiliario los contratos relativos a la tenencia de los bienes que ingresen al Fondo, cuando sea necesario y conveniente.

20. Suscribir los actos de transferencia de los bienes que ingresen al Fondo, cuando sea necesario y conveniente.

21. Formular un Programa de Alivio de Pasivos asociado a los predios restituidos o formalizados.

22. Ejecutar, a través de intermediarios, el programa de alivio de pasivos asociado a los predios restituidos o formalizados.

23. Pagar, a través de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s), las compensaciones, en dinero o en especie, ordenadas por los Jueces Civiles del Circuito y los Magistrados de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial Sala Civil especializados, a favor de los beneficiarios de los procesos de restitución.

24. Aplicar la guía práctica con parámetros técnicos, adoptada por la Unidad, para la compensación por equivalencia cuando proceda pagar compensaciones en especie, por expresa disposición judicial.

25. Estimar y consolidar las cifras de recursos fiscales que requerirán para atender los compromisos derivados de las decisiones judiciales de restitución y de las actuaciones propias del Fondo relativas a la administración de los recursos económicos, bienes y proyectos productivos agroindustriales, de conformidad con las normas de programación y ejecución presupuestal que le sean aplicables.

26. Apoyar a la Secretaría General, en el seguimiento a la ejecución, contabilización y rendición de informes y cuentas fiscales, presupuestales y contables de los recursos financieros que entren a formar parte del patrimonio del Fondo.

27. Coordinar y apoyar la contratación de las actividades necesarias para el monitoreo, seguimiento, evaluación y control de la administración de los recursos económicos y los bienes que ingresen al patrimonio del Fondo y los proyectos productivos agroindustriales que administre el Fondo, en apoyo a la Secretaría General.

Artículo 6°. *Cumplimiento de funciones.* El Fondo de la Unidad se ceñirá en el cumplimiento de sus funciones a lo dispuesto en sus normas orgánicas y estatutarias y no podrá desarrollar actividades ni destinar bienes o recursos para fines distintos de los allí previstos.

Artículo 7°. *Recursos del Fondo.* Para el desarrollo de su objeto y cumplimiento de sus funciones los recursos del Fondo están constituidos por:

1. Los recursos provenientes del Presupuesto General de la Nación.
2. Las donaciones públicas o privadas para el desarrollo de los objetivos de la Unidad.
3. Los aportes, de cualquier clase, provenientes de la cooperación internacional para el cumplimiento de los objetivos de la Unidad.

4. Los bienes y recursos que le transfieran el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, el Ministerio de Justicia y del Derecho, la Central de Inversiones S.A., el Fondo de Reparación para las Víctimas de la Violencia, la Sociedad de Activos Especiales SAS y las demás entidades, de conformidad con las normas vigentes.
5. Las demás propiedades y demás activos que adquiriera, a cualquier título, con sus recursos y las sumas que reciba en caso de enajenación de bienes que hubieran ingresado a su patrimonio.
6. Los ingresos y los rendimientos producto de la administración de los recursos y bienes que hayan ingresado a su patrimonio y de los proyectos productivos agroindustriales que administre.
7. Los demás bienes y recursos que adquiriera o se le transfieran a cualquier título.
8. Las propiedades rurales que hayan sido objeto de extinción de dominio y que le transfiera la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación.
9. Los predios rurales cuya restitución no haya sido posible y por tanto, deban ser cedidos por los beneficiarios de compensación en dinero o en especie, de conformidad con lo decidido en el proceso de restitución.

CAPÍTULO II

Instancias de dirección y administración

Artículo 8°. *Dirección y administración.* Son órganos de dirección y administración del Fondo de la Unidad, los siguientes:

- a) El Director de la Unidad, como administrador natural del Fondo. (Numeral 4, artículo 9° del Decreto 4801 de 2011).
- b) El Consejo Directivo de la Unidad, como organismo rector de los criterios generales para la ejecución de los planes, programas, proyectos y recursos que deba ejecutar el Fondo (numeral 2, artículo 7° del Decreto 4801 de 2011).

c) La Subdirección General, por delegación expresa otorgada por la Dirección General. (Resolución número 719 del 19 de octubre de 2012).

d) El Grupo Coordinador del Fondo, creado por la Resolución 002 de 2012, proferida por la Dirección General de la Unidad).

e) La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) que se contrate(n) por la Unidad para la administración de los recursos económicos que ingresen al patrimonio del Fondo (artículo 22 del Decreto 4801 de 2011).

f) El administrador inmobiliario y los intermediarios que se contraten para la administración de los bienes y proyectos productivos que ingresen al patrimonio del Fondo (artículo 22 del Decreto 4801 de 2011).

Artículo 9°. *Actos administrativos y autorizaciones.* Corresponde a la Subdirección General, en virtud de delegación expresa, la administración del Fondo de la Unidad asignada a la Dirección General por el numeral 4 del artículo 9° del Decreto 4801 de 2011. Por lo tanto, la competencia para proferir todos los actos administrativos o autorizaciones que se requieran para la adecuada operación, administración y ejecución del Fondo de la Unidad y el cumplimiento de las órdenes judiciales impartidas en los procesos de restitución es privativa de la delegataria de funciones.

La Subdirección también deberá suscribir en nombre del Fondo de la Unidad, las escrituras públicas de compraventa, donación o transferencia a cualquier título, necesarias para la operación ordinaria del Fondo y en general el cumplimiento de los propósitos de restitución.

Parágrafo 1°. Teniendo en cuenta que la función de administración se ejercerá en virtud de delegación expresa, los actos administrativos que profiera la Subdirección General en desarrollo de la administración del Fondo, solo serán pasibles de recurso de reposición.

Parágrafo 2°. En virtud de lo previsto en la Ley 489 de 1998 la competencia delegada en la Subdirección General podrá ser reasumida en cualquier momento por la Dirección General y no exime de responsabilidad al delegante.

Artículo 10. *Grupo Fondo.* El Grupo Fondo, por disposición de la Resolución 002 de 2012, proferida por la Dirección General de la Unidad, está adscrito a la Subdirección General y debe

servir de instancia de coordinación y consultiva para todas las actuaciones que deban adelantar el Fondo de la Unidad, tendientes a la contratación de la administración fiduciaria, el cumplimiento de sentencias judiciales de los procesos de restitución y la caracterización, registro, recepción, administración, enajenación y/o adquisición de los recursos económicos y bienes que ingresen al Fondo y los proyectos productivos agroindustriales que deba administrar.

El grupo está integrado por los siguientes cargos ubicados dentro de la Subdirección General:

N° de Cargos	Denominación del Cargo	Código	Grado
1	Profesional Especializado	2028	24
1	Profesional Especializado	2028	18
1	Profesional Especializado	2028	17
1	Profesional Especializado	2028	12

Artículo 11. *Funciones Grupo Fondo.* El Grupo del Fondo deberá atender las siguientes funciones:

1. Asesorar a la Dirección y Subdirección General para la firma y expedición de actos administrativos, autorizaciones y la suscripción de escrituras de compraventa, donación o transferencia a cualquier título, que sean necesarias para la operación ordinaria del Fondo de la Unidad y el cumplimiento de los propósitos de restitución.

2. Proyectar para la firma de la Dirección y Subdirección General las decisiones y escritos relativos a la administración del Fondo de la Unidad, el pago de compensaciones en dinero o en especie y emitir vistos buenos, previos estudios jurídicos y técnicos que validen los contenidos y alcances de las decisiones.

3. Orientar los pliegos de condiciones para la contratación de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) que se encargue(n) de la administración de los recursos económicos que ingresen al patrimonio del Fondo de la Unidad y prestar apoyo al proceso de selección que se adelante para dicha contratación por la Secretaría General.

4. Orientar los pliegos de condiciones para la contratación del administrador inmobiliario que se encargue de la administración de los bienes que ingresen al patrimonio del Fondo de la Unidad y del intermediario que se encargue de la administración de los proyectos productivos agroindustriales que corresponda por disposición judicial y prestar apoyo al proceso de selección que se adelante para dicha contratación por la Secretaría General.

5. Preparar y presentar el proyecto de Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad y de las modificaciones que en la marcha se consideren pertinentes, para su respectivo trámite ante la Dirección General de la Unidad.

6. Coordinar la contratación de la supervisión de los contratos que suscriba la Unidad con respecto a los recursos económicos y bienes que ingresen al patrimonio del Fondo de la Unidad y a los proyectos productivos agroindustriales que este deba administrar y asegurarse de su correcta ejecución.

7. Servir de interlocutor directo entre la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo y la Unidad y brindar a estas los lineamientos técnicos que se requieran para la debida administración de los recursos económicos que ingresen al Fondo.

8. Coordinar la ejecución de los procesos de alistamiento operativo, registro, recepción, transferencia y entrega de los bienes que deban ingresar al Fondo de la Unidad.

9. Determinar las rutas jurídicas o administrativas que deben seguirse para lograr el saneamiento de los bienes que deban ingresar al Fondo y ejercer las acciones necesarias para su implementación, de considerarlo procedente y conveniente.

10. Coordinar la solicitud de bienes inmuebles que se encuentren vinculados a procesos de restitución con entidades competentes o que se requieran para compensación equivalente dentro de un proceso de restitución, de conformidad con las normas vigentes y la caracterización y criterios de evaluación definidos.

11. Alimentar y administrar el Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente para los bienes que ingresen al Fondo y los proyectos productivos agroindustriales que deba administrar, que los identifique por su localización precisa, cabida, linderos, tradición, números de folios de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, avalúos y demás características relevantes y mantener un control ordenado de su ingreso y egreso.

12. Coordinar e implementar con la Dirección Jurídica de Restitución los programas y mecanismos de alivio de pasivos.

13. Preparar y proyectar para la firma de la Subdirección General las decisiones que deban tomarse a través de actos administrativos.

14. Coordinar con el personal técnico de la Unidad la aplicación de la guía práctica con parámetros técnicos para la compensación por equivalencia cuando proceda pagar compensaciones en especie, por expresa disposición judicial.

15. Consolidar la cifra de recursos fiscales que se requerirán para atender los compromisos derivados de las decisiones judiciales de restitución y de las actuaciones propias del Fondo de la Unidad, relativas a la administración de los recursos económicos, bienes y proyectos productivos agroindustriales, de conformidad con las normas de programación y ejecución presupuestal que le sean aplicables.

16. Hacer seguimiento a la ejecución, contabilización y rendición de informes y cuentas fiscales, presupuestales y contables de los recursos financieros que entren a formar parte del patrimonio del Fondo, en apoyo a la Secretaría General.

17. Coordinar las actividades necesarias para el monitoreo, seguimiento, evaluación y control de la administración de los recursos económicos y los bienes que ingresen al patrimonio del Fondo y los proyectos productivos agroindustriales que esta deba administrar, en apoyo a las áreas responsables de la Unidad.

Artículo 12. *Fiducia(s) comercial(es) de administración.* De acuerdo con lo previsto por el artículo 112 de la Ley 1448 de 2011, los recursos económicos que hayan ingresado al

patrimonio del Fondo de la Unidad y los proyectos productivos agroindustriales cuya explotación corresponda al Fondo, se administrarán a través de una fiducia comercial de administración, contratada con una o más sociedades fiduciarias, cuyo constituyente y beneficiario será la Unidad. Al régimen aplicable a la(s) sociedad(es) administradora(s) del Fondo se someterá la administración del Fondo.

Artículo 13. *Aprobación Consejo Directivo.* La Unidad presentará para aprobación del Consejo Directivo la apertura del(os) proceso(s) para contratar a las sociedades fiduciarias y la determinación del(os) costo(s) de la(s) administración(es) fiduciaria(s), de acuerdo con las propuestas que prepare el Grupo Fondo, con base en criterios técnicos revisables y claros.

Artículo 14. *Contratos de fiducia comercial de administración.* La Unidad, a través del Grupo Fondo, decidirá si adelanta uno o varios procesos de selección para la administración de los recursos económicos, bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo de la Unidad.

Artículo 15. *Obligaciones generales de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) del administrador de bienes y de los intermediarios.* Sin perjuicio de las cuestiones adicionales dispuestas en los contratos individuales que suscriba la Unidad para la administración fiduciaria de los recursos, bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo de la Unidad, contratistas de la Unidad deberán cumplir, como mínimo, las siguientes obligaciones:

a) La(s) sociedad(es) fiduciaria(s):

1. Administrar los recursos económicos provenientes del negocio fiduciario de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo.

2. Realizar los pagos, giros o transferencias que indique la Unidad para el trámite y cumplimiento de los procesos de restitución.

3. Pagar las compensaciones en dinero a los terceros de buena fe y a los poseedores que hayan cumplido el tiempo para la prescripción adquisitiva del dominio, según le indique la Unidad.

4. Actuar dentro de los límites patrimoniales a que está obligada la fiducia comercial de administración, según los recursos y su naturaleza.

5. Justificar los cobros y gastos operacionales objeto de la fiducia comercial de administración, atendiendo los principios de austeridad del gasto.

6. Entregar a la Unidad los informes sobre inversiones y rendimientos, gastos e ingresos y mantener disponibles los soportes y justificación de cada una de las transacciones y operaciones realizadas con los recursos del fideicomiso.

7. Cumplir las obligaciones contractuales de acuerdo con las necesidades de la entidad y lo previsto en el Manual Técnico Operativo del Fondo.

b) El administrador inmobiliario:

1. Administrar los bienes que ingresan al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo y al presupuesto que le apruebe la UAEGRTD.

2. Supervisar los contratos que celebre para la administración de los bienes que ingresan al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo.

3. Ejecutar por solicitud del Fondo de la UAEGRTD el alistamiento operativo de los bienes que pretendan ingresar al patrimonio del Fondo y de los proyectos productivos agroindustriales que este deba administrar, con cargo a los recursos del patrimonio autónomo.

4. Asegurar la debida custodia, aseguramiento, pagos de impuestos, gravámenes, gastos de promoción, servicios públicos relativos a los bienes que se le encarguen.

5. Contratar la gestión jurídica para el saneamiento de los bienes del Fondo que se requiera para efectos de garantizar la disponibilidad de los bienes para los procesos de restitución, de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo.

6. Garantizar que la liquidación de los rendimientos de los bienes se realicen de conformidad con los precios del mercado.

7. Entregar a quien determine la Unidad los rendimientos de los bienes.

8. Participar de la recepción y entrega material de los bienes que hayan ingresado al patrimonio del Fondo y que deban ser objeto de restitución o compensación por equivalencia.

9. Realizar los procedimientos de enajenación y adquisición de bienes que determine la Unidad, en el marco de los procesos de restitución.

10. Atender las instrucciones que el Fondo de la Unidad imparta sobre los lineamientos y políticas para la administración de bienes.

11. Manejar, controlar y administrar la información administrativa, comercial, técnica y jurídica de los bienes en un aplicativo tecnológico con facilidades que puedan ser armonizadas con los sistemas de información de la Unidad.

12. Realizar todas las acciones necesarias para el saneamiento de pasivos de los bienes inmuebles por concepto de impuesto predial, tasas u otras contribuciones del orden municipal, distrital o departamental, así como también los pasivos relacionados con empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

13. Realizar un seguimiento continuo a los esquemas de administración que se apliquen a cada bien inmueble, utilizando herramientas tecnológicas y esquemas que faciliten un sistema de monitoreo y control trazable e integrado.

c) Los intermediarios:

1. Administrar los proyectos productivos agroindustriales que ingresan al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo y al presupuesto que le apruebe la UAEGRTD.

2. Supervisar los contratos que celebre para la administración de los proyectos productivos agroindustriales que ingresan al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo.

3. Asegurar la debida custodia, aseguramiento, pagos de impuestos, gravámenes, gastos de promoción, servicios públicos relativos a los proyectos productivos agroindustriales que se le encarguen.

4. Garantizar que la liquidación de los rendimientos de proyectos productivos agroindustriales se realicen de conformidad con los precios del mercado.

5. Entregar a quien determine la Unidad los rendimientos de la explotación de los proyectos productivos agroindustriales.

6. Participar, a través de sus intermediarios de la recepción y entrega material de los proyectos productivos agroindustriales que hayan ingresado al patrimonio del Fondo.

7. Atender las instrucciones que el Fondo de la Unidad imparta sobre los lineamientos y políticas para la administración de los proyectos productivos agroindustriales.

8. Manejar, controlar y administrar la información administrativa, comercial, técnica y jurídica de los proyectos productivos agroindustriales en un aplicativo tecnológico con facilidades que puedan ser armonizadas con los sistemas de información de la Unidad.

9. Realizar un seguimiento continuo a los esquemas de administración que se apliquen a cada proyecto productivo agroindustrial, utilizando herramientas tecnológicas y esquemas que faciliten un sistema de monitoreo y control trazable e integrado.

Artículo 16. *Derechos generales de los contratistas.* Sin perjuicio de las cuestiones adicionales dispuestas en los contratos individuales que suscriba la Unidad para la administración de los recursos, bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo de la Unidad, la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo, el administrados inmobiliario y los intermediarios tendrán los siguientes derechos:

1. Recibir toda la información acerca de los lineamientos técnicos que se requieran para la debida administración de los recursos económicos, bienes o proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo, sobre asuntos no contemplados en el presente Manual Técnico Operativo y, en general, sobre todos los aspectos que conciernan al ejercicio de su función.

2. Tener a disposición uno o más funcionarios integrantes del Grupo Fondo que sirvan como interlocutores directos y oficiales por parte de la Unidad, con quienes puedan mantener un flujo de información eficiente que permita cumplir los fines del encargo fiduciario.

3. Recibir los honorarios correspondientes al contrato suscrito con la Unidad y que le sean reconocidos los gastos, expensas y demás emolumentos que hayan empleado en el ejercicio de su función.

4. Realizar todos los negocios jurídicos permitidos en el contrato.

5. Realizar sus actividades a través de delegados o intermediarios.

Artículo 17. *Terminación de los contratos.* Los contratos suscritos por la Unidad, con el fin de administrar los recursos, bienes o proyectos productivos agroindustriales que ingresen al patrimonio del Fondo, podrán extinguirse, en lo aplicable a cada contrato, por las causas establecidas en los Códigos Civil o de Comercio, según corresponda.

CAPÍTULO III

Definiciones y criterios generales

Artículo 18. *Definiciones.* En concordancia con la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011 para la íntegra comprensión del presente Manual Técnico Operativo se adoptan las siguientes definiciones:

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 inmueble localizado dentro 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).

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.

Identificación predial. Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físicos, económicos y jurídicos de un predio, mediante la práctica de inspecciones y demás medios probatorios para identificar en documentos físicos, alfanuméricos, cartográficos y bases de datos su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar los derechos reales constituidos sobre él.

Avalúo catastral. Valor asignado por la autoridad catastral competente, como resultado de las acciones de formación, actualización de la formación o conservación, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere, y practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. En dicho valor no se incluye el correspondiente a los inmuebles por destinación, la maquinaria y los equipos, ni los cultivos permanentes o transitorios.

Avalúo comercial. Precio más probable por el cual se transaría un bien inmueble en un mercado libre, a partir del conocimiento de sus condiciones físicas y jurídicas. Se obtiene mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario; de la adición del avalúo comercial de la tierra y las mejoras, establecidos de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y sus variables exógenas, y la cantidad, calidad y especificaciones de las mejoras. Indicará el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio.

Control de calidad de avalúos. Procedimiento mediante el cual se verificará el cumplimiento de los criterios, métodos, y operaciones practicados para la elaboración y rendición de avalúos comerciales de los predios, posesiones y mejoras rurales vinculados a los procesos de restitución.

Revisión técnica de los avalúos. Procedimiento mediante el cual se hace la identificación de los aspectos de idoneidad, suficiencia, correspondencia, cumplimiento y conducencia de los avalúos practicados para la Unidad.

Compensación. Pago, en dinero o en especie, de un valor equiparable al de la tierra que es imposible restituir, en resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos por las víctimas de despojo o los terceros de buena fe exenta de culpa, en cumplimiento de lo ordenado en una sentencia judicial de restitución.

Compensación en especie. Bien inmueble que se entrega a la víctima de despojo, cuyo valor debe ser equiparable al del predio imposible de restituir.

Compensación con pago en efectivo. Suma de dinero que se entrega a la víctima de despojo, cuyo valor es equiparable al del predio imposible de restituir.

Compensación con pago en dinero a terceros de buena fe. Suma de dinero que se entrega a la persona de buena fe exenta de culpa que hubiera sido propietario o poseedor, u ocupante de un predio restituido.

Equivalencia. Igualdad en el valor, estimación, potencia o eficacia de dos o más cosas. En el caso de predios objeto de restitución se relaciona con la igualdad de áreas, valores económicos o ecológicos.

Equivalencia medioambiental. Igualdad determinada en función de los atributos de los componentes naturales (medioambientales) y productivos (socioeconómicos) que poseen los predios objeto de restitución.

Equivalencia económica. Igualdad determinada en función del precio reportado por los avalúos de los predios objeto de restitución, puede darse entre bienes rurales y urbanos.

Unidad Agrícola Familiar Predial. Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, de acuerdo con el proyecto productivo elaborado para cada predio, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia generar un nivel de ingresos equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en condiciones de viabilidad técnica, económica y social, que garanticen su competitividad, equidad y sostenibilidad.

Proyectos productivos. Esfuerzos planificados, temporales y únicos, realizados para crear productos o servicios agrícolas, ecoturísticos, pesqueros, acuícolas, en predios restituidos por disposición judicial, que agreguen valor o provoquen un cambio beneficioso.

Proyectos agroindustriales. Aquellas actividades económicas que comprenden la producción, industrialización y comercialización de productos agrarios, pecuarios, forestales y biológicos. Envuelve la transformación de estos en productos elaborados e incluye los procesos de selección de calidad, clasificación, embalaje-empaque y almacenamiento, así como las transformaciones posteriores de los productos y subproductos obtenidos de la primera transformación de la materia prima.

Contrato para el uso. Acuerdo de voluntades autorizado por sentencia judicial, entre el beneficiario de un predio restituido y quien lo ocupaba de buena fe exenta de culpa, para que este último continúe con la explotación de proyectos productivos que se adelanten en predios restituidos, reconociendo la propiedad del primero, o entre la Unidad y terceros, para que lo exploten y se destine el producido del proyecto a programas de reparación colectiva para víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución.

Pasivos asociados a predios restituidos. Acreencias a favor de cualquier persona originadas en la propiedad, posesión u ocupación de un predio restituido.

Programa de alivio de pasivos. Conjunto de procedimientos que una vez aplicados conllevan al alivio y saneamiento económico de los predios a restituir o formalizar, cuando estos tuvieren deudas por concepto de impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden municipal o territorial, cartera morosa de servicios públicos domiciliarios o créditos con el sector financiero, siempre que hayan sido reconocidas en el proceso.

Saneamiento. Acciones previas tendientes a librar de controversias jurídicas, materiales o económicas los predios que ingresarán al Fondo de la Unidad.

Registro en el Fondo. Proceso a través del cual se acepta y oficializa la transferencia de bienes inmuebles al patrimonio del Fondo de la Unidad, previo alistamiento operativo y saneamiento, cuando sea procedente.

Administración de recursos. Acciones tendientes a custodiar y mantener la posesión pacífica de los bienes que han ingresado al Fondo de la Unidad por parte de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para el efecto.

Guía de equivalencia. Documento que contiene los criterios y parámetros técnicos para determinar la correspondencia económica o medioambiental de los bienes, que deberá aplicar la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas para realizar la compensación por bien equivalente, ordenada a través de sentencia judicial.

Artículo 19. *Clasificación de los recursos del Fondo.* Los recursos que ingresen al Fondo de la Unidad, independientemente de su origen, se clasificarán como:

a) Recursos económicos: Aquellos representados en dinero efectivo, bien sea asignados por el Presupuesto General de la Nación o incorporados al presupuesto del Fondo por donaciones o aportes de terceros.

b) Bienes: Aquellos inmuebles que se vinculen a los procesos de restitución, bien sea por orden judicial o por transferencia que hicieran otras entidades o terceros con el propósito de destinarlos a los propósitos de restitución.

c) Proyectos productivos agroindustriales: Aquellos emprendimientos de carácter agroindustrial que se encuentren en ejecución en los predios restituidos cuya explotación, por disposición judicial y previo consentimiento de la víctima, debe continuarse por parte del Fondo de la Unidad, a través de terceros, y cuyos rendimientos deben ser destinados a programas de reparación colectiva para las víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución. Dentro de estos recursos deben entenderse los bienes muebles o semovientes que se ordenen transferir al Fondo de la Unidad por estar vinculados a los proyectos productivos que se adelantan en los predios.

Artículo 20. Procedencia de ingreso al Fondo. Ingresarán al Fondo de la Unidad los bienes que ordenen transferir los jueces de restitución a través de sentencia judicial por haber sido despojados a las víctimas, pero cuya restitución no hubiere sido posible, en atención a las causales legalmente establecidas, previa caracterización, avalúo y transferencia oficial registrada. También los bienes que hubieren sido solicitados a otras entidades o hubieren sido aceptados en donación de terceros para destinarlos a los propósitos de restitución, por cumplir los criterios que se establecerán en el presente Manual Técnico Operativo, previa caracterización, avalúo y transferencia oficial a través de instrumento público registrado. Excepcionalmente, también ingresarán al Fondo de la Unidad los bienes que sean adquiridos directamente para los propósitos de compensación.

Los predios que los jueces ordenen restituir a los beneficiarios con ocasión de los procesos judiciales de restitución no deberán ingresar al Fondo de la Unidad, pues la sentencia judicial constituye título de propiedad suficiente para el registro a favor de las víctimas, de ser este necesario.

Artículo 21. Fuentes de procedencia. El ingreso de los bienes al Fondo de la Unidad puede tener como origen el registro de los siguientes títulos de propiedad:

a) Una sentencia judicial de restitución a través de la cual se ordene la transferencia o cesión de un inmueble imposible de restituir al Fondo de la Unidad cuando se disponga esta como título suficiente, pasible de registro.

b) Una escritura pública de transferencia del dominio suscrita por el beneficiario de compensación cuyo bien haya sido imposible de restituir, en atención a la orden judicial que así lo hubiera dispuesto y al recibo previo de la compensación por equivalencia o en dinero.

c) Un acto administrativo de transferencia o una a escritura pública de transferencia a título gratuito de un bien inmueble que otorguen, a solicitud de la Unidad:

- El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

- El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

- La Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación

- El Ministerio de Justicia y del Derecho

- La Central de Inversiones S.A.

- La Sociedad de Activos Especiales SAS - SAE

- El Fondo de Reparación para las Víctimas de la Violencia

- Cualquier otra entidad pública del orden nacional, departamental, distrital o municipal.

d) Una escritura pública de transferencia a título de donación de bien inmueble que otorgue un tercero a la Unidad bajo la condición de destinarlos a propósitos de restitución.

En los casos de los literales c) y d) del presente artículo, el Fondo de la Unidad debe haber realizado un análisis integral de conveniencia, a partir de los resultados del alistamiento operativo y los demás criterios que considere deben cumplirse, para aceptar la transferencia de un predio determinado.

Artículo 22. Flujo de información y coordinación para la recepción de bienes que se ordenan transferir al Fondo por sentencia judicial. A través de los sistemas de información disponibles, el Grupo Fondo mantendrá enterado del estado de los procesos judiciales que se inicien y en los cuales la Unidad ejerza la representación de las víctimas. A partir de dicha información planeará la materialización de la restitución por equivalencia o la compensación en dinero que le corresponde, especialmente teniendo en cuenta los casos en que estas opciones sean previsibles como resultado del proceso. En desarrollo de esta planeación el Fondo deberá identificar predios en el país que puedan ofrecerse a las víctimas.

Cuando se trate de bienes cuya restitución fue declarada imposible, en virtud de las causales legalmente previstas, que se ordenan transferir por sentencia judicial al Fondo de la Unidad, sin perjuicio de las funciones de seguimiento de la Dirección Jurídica de Restitución, las Direcciones Territoriales deberán informar de la sentencia al Grupo Fondo, dentro de los tres (3) días siguientes a su ejecutoria y remitirle la correspondiente copia del expediente para que este adelante las actuaciones subsiguientes que correspondan. A renglón seguido, el Grupo Fondo iniciará las acciones tendientes a caracterizar y evaluar los bienes, para posteriormente implementar el proceso de compensación por equivalencia, previsto en el presente Manual Técnico Operativo.

Los Directores Territoriales, sin perjuicio de las funciones de seguimiento de la Dirección Jurídica de Restitución, y en atención a lo previsto en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011, deberán solicitar al juez de restitución fijar fecha para la entrega material del inmueble una vez acordada la compensación en especie o en dinero con la víctima cuyo bien es imposible de restituir, toda vez que esta no procederá hasta tanto no se hayan compensado a las víctimas.

Parágrafo. Previo el ingreso de los bienes imposibles de restituir al patrimonio de la Unidad, las Direcciones Territoriales, sin perjuicio de las funciones de seguimiento de la Dirección Jurídica de Restitución, constatarán que el bien se encuentre completamente saneado. Dicha revisión comprenderá el análisis de que hayan resuelto todas las pretensiones o procesos pendientes relativos al predio acumulados al proceso de restitución, en virtud del artículo 95 de la Ley 1448 de 2011; asimismo, que se hayan cancelado todos los derechos reales que tuvieran terceros sobre el inmueble objeto de restitución por virtud de cualesquiera obligaciones civiles, comerciales, administrativas o tributarias contraídas, de conformidad con lo debatido en el proceso, de acuerdo a lo previsto en el literal n) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

CAPÍTULO IV

Alistamiento operativo

Artículo 23. Alistamiento operativo de los bienes. Proceso de caracterización, evaluación, clasificación y registro en sistemas de información adecuados, que facilite la localización y

valoración de los bienes aptos para los propósitos de restitución, antes de su ingreso al Fondo de la Unidad. Dicho proceso está compuesto por las fases de caracterización y avalúo.

TÍTULO I

CARACTERIZACIÓN PREDIAL

Artículo 24. *Procedencia de la caracterización.* El Grupo Fondo de la Unidad deberá asegurarse de que el proceso de caracterización se realice respecto de todos los bienes que se pretendan ingresar a su patrimonio para destinarlos a los propósitos de restitución. Sin embargo, para el caso de predios que hayan surtido íntegramente el proceso de Inicio de Estudio o que estén inscritos en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, establecido en el Decreto 4829 de 2011, se tendrá en cuenta la caracterización previamente realizada por la Dirección Catastral y de Análisis Territorial en lo que corresponde al levantamiento topográfico y cualquier otra información que esté actualizada y tenga una escala adecuada.

Artículo 25. *Caracterización de los predios.* La identificación, individualización y caracterización física, económica y jurídica de los predios, así como la actualización de la información ya recabada por la Unidad, será coordinada por el Grupo Fondo, directamente o a través del administrador inmobiliario. Todos los predios que pretendan ingresar al patrimonio del Fondo de la Unidad, deberán contar con su levantamiento topográfico de conformidad a los lineamientos técnicos definidos por la Dirección Catastral y de Análisis Territorial en la materia. Una vez el Grupo conozca de la sentencia que ordene el ingreso de un bien al Fondo o la decisión de aceptar una donación por parte de la Unidad. En este momento el Grupo Fondo también indagará y consolidará los montos por concepto de pasivos relacionados con el predio por impuestos, servicios públicos o con el sector financiero, para efectos de priorizar estos bienes en el Programa de Alivio de Pasivos que implemente la Unidad.

A partir del análisis de la situación jurídica se establecerá si los bienes sirven a los propósitos de restitución y están libres de controversias en lo que corresponde a la titularidad. Un abogado que podrá ser funcionario del Grupo Fondo o contratista de la Unidad adscrito a dicho Grupo, deberá suscribir el correspondiente estudio de títulos.

En caso de tratarse de bienes cuya restitución fue declarada imposible, que se ordenan transferir por sentencia judicial al Fondo de la Unidad, el Grupo Fondo, con fundamento en la necesidad de optimizar los procedimientos y mantener trazabilidad, coordinará directamente o a través del administrador inmobiliario que la caracterización sea realizada, de ser posible, el mismo día que se practica el avalúo.

Artículo 26. *Formatos de caracterización.* Para la caracterización se utilizarán los formatos especiales diseñados para el efecto por el Grupo Fondo, con el apoyo de la Dirección Catastral y de Análisis Territorial, que contendrán, como mínimo, la información catastral, registral, física con su respectivo levantamiento topográfico y de reconocimiento en campo respecto a localización y áreas, además del análisis y explotación económica, los planos, imágenes y las descripciones de linderos, acceso y coordenadas, y de la cabida en términos de Unidades Agrícolas Familiares calculada a nivel predial.

La información predial proveniente de otras entidades será analizada y validada, de considerarse pertinente.

TÍTULO II

CARACTERIZACIÓN DE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROINDUSTRIALES

Artículo 27. *Caracterización de los predios.* En todos los casos la identificación, individualización y caracterización de los proyectos productivos agroindustriales que deba administrar la Unidad será coordinada por el Grupo Fondo, directamente o a través; del administrador inmobiliario. Una vez el Grupo conozca de la sentencia que ordene la explotación del proyecto. En este momento el Grupo Fondo indagará y consolidará los montos por concepto de administración y mantenimiento de que se requiera disponer para una correcta gestión.

Artículo 28. *Formatos de caracterización.* Para la caracterización se utilizarán los formatos especiales diseñados para el efecto por el Grupo Fondo, con el apoyo de la Oficina Asesora de Planeación, que contendrán, como mínimo, campos para detallar la información financiera, contable y operacional de los proyectos productivos agroindustriales, teniendo en cuenta los ciclos productivos, la etapa en que se encuentra el proyecto, los rendimientos observados y esperados y las condiciones del mercado.

TÍTULO III

AVALÚOS

Artículo 29. *Procedencia de los avalúos.* El Grupo Fondo de la Unidad deberá asegurarse de que todos los bienes que pretendan ingresar al patrimonio del Fondo y los proyectos productivos agroindustriales que este deba administrar, para destinarlos a los propósitos de restitución, así como aquellos que se pretendan monetizar después de haber ingresado al

mismo, tengan un avalúo comercial actualizado. Para el efecto podrá contar con el apoyo del administrador inmobiliario.

Los avalúos comerciales a valor presente realizados en virtud de los procesos judiciales de restitución serán considerados como requisito suficiente para el proceso de registro en el Fondo de la Unidad. Sin embargo, en caso de requerirse información adicional o su actualización para cumplir íntegramente los parámetros técnicos establecidos en el presente Manual Técnico Operativo, el Grupo Fondo, directamente o a través del administrador inmobiliario, deberá gestionar lo pertinente.

Cuando los avalúos realizados en el curso de los procesos judiciales de restitución reportan valores correspondientes al momento del despojo, los reportes de esas diligencias no podrán considerarse suficientes para el proceso de registro en el Fondo de la Unidad y deberán realizarse nuevamente o ajustarse.

En caso de tratarse de bienes cuya restitución fue declarada imposible, que se ordenan transferir por sentencia judicial al Fondo de la Unidad, el Grupo Fondo, con fundamento en la necesidad de optimizar los procedimientos y mantener trazabilidad de los bienes y los proyectos productivos agroindustriales, coordinará directamente o a través del administrador inmobiliario que los avalúos comerciales sean realizados, de ser posible, el mismo día de su caracterización.

Artículo 30. *Procedimiento de valuación.* Teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto 4829 de 2011, artículos 41 y 42, los avalúos en el marco de los procesos de restitución deberán ser realizados por las autoridades catastrales competentes o las lonjas habilitadas a través de ese instrumento. Por lo tanto, cuando se conozca de la necesidad o conveniencia de ingresar un bien inmueble al Fondo de la Unidad, para destinarlo a los propósitos de restitución, el Grupo Fondo, directamente o a través del administrador inmobiliario, coordinará la realización de un avalúo comercial, a través del formato de solicitud previamente diseñado, mediante el cual se aporta la siguiente información:

-- Motivación y finalidad del avalúo

-- Identificación del inmueble

-- Ubicación y descripción del inmueble incluido levantamiento topográfico

-- Copia del Certificado de Tradición y Libertad

-- Cualquier otra documentación relevante

Para el avalúo de los bienes que ingresarán al Fondo de la Unidad se aplicará la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de la Resolución 620 de 2008 o las otras que la aclaren, modifiquen o sustituyan; sin embargo, para claridad de algunos puntos se incluirán en el presente Manual Técnico Operativo algunas precisiones útiles al proceso de registro de los bienes en el Fondo.

Artículo 31. *Requerimientos técnicos.* Para la determinación del valor comercial de los inmuebles que pretendan ingresar al Fondo de la Unidad se deberá tener en cuenta el informe de avalúo el cual cumplirá con las instrucciones y contenido del Anexo Técnico número 1, denominado Presentación de Avalúos y que hace parte del presente Acto Administrativo, el cual se refiere al contenido de informes de valuación de bienes inmuebles, que tiene como contenido las siguientes características, tanto del terreno como de las mejoras en forma independiente, e indistintamente de su calidad jurídica:

-- Información básica o información general

-- Información catastral

-- Documentos suministrados

-- Titulación e información jurídica

-- Descripción general del sector

-- Reglamentación urbanística descripción del inmueble

-- Método de avalúo

-- Análisis de antecedentes

-- Consideraciones generales

-- Investigación económica

-- Resultado del avalúo

-- Anexos

Para los cultivos:

-- Variedad.

-- Densidad del cultivo.

-- Vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.

-- Estado fitosanitario.

-- Productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 32. *Métodos de valuación.* Los métodos que pueden emplearse para la determinación del precio de los inmuebles con sus elementos constitutivos, serán los establecidos en la Resolución 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o su combinación, es decir:

1. Método de comparación o de mercado

2. Método de capitalización de rentas o ingresos

3. Método de costo de reposición

4. Método (técnica) residual.

Artículo 33. *Avalúo posesiones*. El valor de las posesiones en aquellos predios que hubieren sido declarados imposibles de restituir, por hallarse dentro de las causales legalmente previstas, pero que se hubieren poseído por un término suficiente para lograr la prescripción adquisitiva del dominio, se estimará a partir de la resta de los costos legales para la realización de prescripción (derechos judiciales, notariales, y registrales) al valor comercial determinado para el predio (terreno). En ningún caso los costos legales para la realización de la prescripción podrán ser superiores al 20% del valor del predio. La fórmula está consignada en el párrafo del artículo 40 del Decreto 4829 de 2011.

Artículo 34. *Avalúo de proyectos productivos agroindustriales*. Para evaluar los proyectos productivos se aplicará la metodología para el avalúo de cultivos establecida en la Resolución 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. A partir de este procedimiento se evaluarán además los bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encuentren vinculados a los proyectos.

Artículo 35. *Tiempo para ejecución de avalúos y valores*. Los encargados de los avalúos deberán presentar en cada caso un cronograma de trabajo relacionando con la práctica y presentación de informes. En cualquier caso para la entrega de estos no podrá ser superior a veinte (20) días hábiles.

Para el pago de los avalúos, el Fondo de la Unidad 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.

Artículo 36. *Control de calidad de avalúos*. Los avalúos comerciales estarán sujetos a un control de calidad. El Grupo Fondo, directamente o a través de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s), lo solicitará a quien realice el avalúo respecto del cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos en la normatividad vigente en materia de avalúos comerciales de predios y mejoras rurales.

Para el Control de Calidad final sobre los avalúos practicados por la autoridad catastral competente o por la lonja de propiedad raíz, se solicitará una certificación que dé cuenta de la implementación de un Sistema de Control de Calidad, que garantice la verificación de las características y contenido del mismo, conforme a las normas vigentes.

El Grupo Fondo llevará un Registro de Datos Valuatorios, a través del cual se llevará un control de predios evaluados por veredas, municipios y departamentos, fecha de realización y valores e información sobre la identificación física de los mismos, que sirvan de referencia para el control de calidad de nuevos avalúos. También se consultarán las zonas homogéneas físicas y las zonas homogéneas geoeconómicas que se encuentren establecidas por las oficinas de Catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 37. Revisión técnica. La revisión técnica de los avalúos de los bienes que pretendan ingresar al patrimonio del Fondo de la Unidad, de conformidad con el artículo 17, numeral 7, del Decreto 4801 de 2011, y que la Unidad requiera, estará a cargo de la Dirección Catastral y de Análisis Territorial.

El Grupo Fondo solicitará a esta dependencia, si así lo considera conveniente y según la procedencia de los avalúos, emitir un informe a través del cual se certificará dicha revisión y tendrá como fin determinar si los análisis, las opiniones y las conclusiones presentadas en el informe de avalúo objeto de revisión son apropiados, razonables y aceptables, enfocadas a determinar los aspectos de idoneidad, suficiencia, correspondencia metodológica, cumplimiento de las normas y conducencia de los resultados a las conclusiones y recomendaciones.

Esta revisión podrá contener: i) revisión de escritorio, orientada a comprobar los datos utilizados dentro del informe de avalúo, que se produce como resultado la lista de chequeo sobre, entre otros, la exactitud de los cálculos realizados, el carácter de los datos, la conveniencia de la metodología, la conformidad con los parámetros establecidos, los de regulación y estándares profesionales; y ii) revisión de campo, con el propósito de confirmar datos del informe de avalúo, lo cual implica revisiones al interior o al exterior del inmueble avaluado, visitas a inmuebles similares citados, constatación de datos del mercado o recolección de datos adicionales, con el apoyo en la revisión de escritorio.

Parágrafo. El Grupo Fondo directamente o a quien este contrate para tal fin, adelantará una revisión administrativa, la cual tiene como fin asegurar que el contenido del informe de avalúo cumple con los requisitos mínimos establecidos para la valuación y se encuentra de conformidad con las pautas del mercado. Como complemento a esta revisión y con el fin de soportar las conclusiones o resultados, podrá solicitar revisiones técnicas de avalúo. Esta revisión aplicará en los casos de actos de suscripción, ingreso de activos, monetización de activos y compensaciones.

Artículo 38. Resultado de la revisión técnica. El resultado final de la revisión técnica por parte de la Dirección Catastral y de Análisis Territorial estará dado por un reporte con certificación del trámite, el cual especificará los tipos de revisión adoptados y el despliegue del contenido establecido para tal fin. La certificación estará dada en términos de “Técnicamente Bien Elaborado” en los casos que todos los hechos, normas y datos fueran contrastados exitosamente en el informe de avalúo revisado y en opinión del revisor este merezca concepto

favorable; o en términos de “Inadmisible” al no observarse concordancia en los hechos, datos o normas en el informe de avalúo revisado y en opinión del revisor este merezca concepto no favorable.

En caso que un informe de avalúo se califique “Inadmisible” se aplicará el procedimiento establecido para las controversias e impugnaciones adoptado en este Manual Técnico Operativo, según corresponda, a juicio de la Dirección Catastral y de Análisis Territorial, solicitar su revisión o impugnarlo.

Artículo 39. Publicidad de los avalúos. Cuando el avalúo se gestione por el Grupo Fondo de la Unidad sobre predios que ingresarán a su patrimonio por haber sido declarados imposibles de restituir el informe de avalúo deberá ser puesto en conocimiento tanto de la víctima propietaria como de la Unidad. A la víctima se le deberá informar únicamente sobre el avalúo del terreno, mas no de aquel de las mejoras y construcciones, teniendo en cuenta que para la compensación por equivalencia o económica solo procede tener en cuenta el componente de la tierra.

Artículo 40. Controversias e impugnaciones. La Unidad a través del Grupo Fondo y el beneficiario de restitución por compensación, podrán pedir la revisión o impugnar el avalúo realizado por la Lonja o por la autoridad catastral competente, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 15, 16, 17 y 18 del Decreto 1420 de 1998, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se le haya puesto en conocimiento en el informe de avalúo.

Parágrafo. En todos los casos que se presente un avalúo dentro del proceso judicial, el Director Territorial de la Unidad o a quien este asigne la representación en el proceso judicial, solicitará a la Dirección Catastral y de Análisis Territorial la revisión técnica, para que se determine si el dictamen cumple las condiciones técnicas y legales aplicables en la materia. Si la Dirección Catastral y de Análisis Territorial advierte inconsistencias o deficiencias, así se lo informará al representante judicial de la Unidad para que proceda a solicitar aclaraciones, complementación o a objetar el dictamen por error grave. Todo esto deberá adelantarse dentro del término de tres (3) días de traslado del dictamen previsto por el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

Igual procedimiento se adelantará respecto de los dictámenes rendidos para probar la objeción o de los nuevos que se practiquen con distintos peritos, pero en este caso solo procederá solicitar aclaraciones o complementaciones.

TÍTULO IV

CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN DE BIENES

Artículo 41. *Clases de bienes que ingresarán al patrimonio del Fondo.* Al patrimonio del Fondo de la Unidad ingresarán los bienes inmuebles que las sentencias de restitución dispongan, por ser considerados imposibles de restituir, aquellos cuya donación se haya considerado conveniente y aceptado, con el fin de destinarlos a los propósitos de restitución y aquellos cuya adquisición se haya considerado necesaria y conveniente, con el fin de destinarlos a los propósitos de restitución; los inmuebles que por adhesión o destinación se hallan vinculados a los mencionados inmuebles, aunque por su naturaleza sean muebles; los semovientes que se ordenen recibir en tanto hagan parte de los proyectos productivos agroindustriales que se adelanten en los inmuebles anteriormente mencionados y los bienes muebles que expresamente se ordenen transferir en las sentencias de restitución como entidades separadas e independientes, pero que estén vinculados a los proyectos productivos.

Tanto en el formato de caracterización como en el avalúo se dará razón detallada de todo lo que se reciba o haga parte de un inmueble o proyecto productivo agroindustrial que pretende ingresar al patrimonio del Fondo.

Artículo 42. *Inmuebles por adhesión y destinación.* Son inmuebles por adhesión todos los cultivos o plantas que se adhieran al suelo por sus raíces e inmuebles por destinación las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble aunque puedan separarse sin detrimento, tales como utensilios de labranza, abonos, infraestructuras de beneficio, riego, etc. Este tipo de bienes, al igual que los semovientes, no serán considerados en forma independiente del predio o proyecto productivo agroindustrial al que se encuentren vinculados, para efectos del registro en el Fondo.

Artículo 43. *Destinación de los bienes.* Una vez realizada la caracterización y el avalúo de los bienes, el Grupo Fondo, de conformidad al reglamento respectivo, evaluará su procedencia y la información generada durante el proceso de Alistamiento Operativo, con el fin de definir la destinación de los bienes según corresponda.

CAPÍTULO V

Registro en el Fondo

Artículo 44. *Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.* En el Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente que debe alimentar y mantener el Grupo Fondo se ingresará toda la información recogida en el proceso de alistamiento operativo. Los predios se identificarán por su localización precisa, cabida, linderos, tradición, números de folios de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, avalúos y demás características relevantes, y los proyectos

productivos agroindustriales por sus condiciones físicas, técnicas y financieras. En el Módulo se ingresará tanto el control de ingreso y egreso, como las decisiones sobre su destinación y las novedades que se reporten por el administrador inmobiliario. A partir de la información consignada en el Registro se revisarán las equivalencias medioambientales.

El diseño y desarrollo de este Módulo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente estará a cargo de la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de la Unidad. Esta dependencia garantizará que la información sea registrada y administrada adecuadamente y que se generen los permisos a usuarios internos y externos, los reportes y las demás evidencias y soportes necesarios; asimismo, emitirá las instrucciones para la correcta administración y actualización permanente del Módulo.

El Grupo Fondo apoyará a la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones con los contenidos técnicos para la correcta operación del Sistema y de las funcionalidades requeridas.

Artículo 45. *Publicidad.* Con el fin de difundir la información sobre los bienes y proyectos productivos agroindustriales que ingresen al Fondo de la Unidad, se publicarán en la página web de la Unidad www.restituciondetierras.gov.co las correspondientes actas de recibo y entrega de los inmuebles y proyectos, con sus correspondientes fechas, inventarios y la descripción de la naturaleza de los proyectos.

Parágrafo. Por razones de seguridad personal, la identidad de los beneficiarios de la compensación y los contratistas vinculados a los inmuebles y proyectos productivos agroindustriales será confidencial.

TÍTULO I

REGISTRO DE BIENES EN EL FONDO

Artículo 46. *Registro de los bienes en el Fondo.* Proceso a través del cual se acepta y oficializa la transferencia de bienes inmuebles al patrimonio del Fondo de la Unidad, previo alistamiento operativo.

Artículo 47. *Registro de predios que ingresan por sentencia de restitución.* Una vez informado de la sentencia que ordena el ingreso de bienes al Fondo de la Unidad, el Grupo Fondo coordinará los procesos de caracterización y avalúos, a la luz de lo previsto en el presente

Manual Técnico Operativo y requerirá a las demás dependencias lo pertinente, de advertir algún vacío de información o la necesidad de adelantar algún trámite.

Estará a cargo del Fondo, solicitar a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción de la escritura o del instrumento público que deba protocolizarse, dentro del término de dos (2) meses que establece para el efecto el artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

Una vez registrado el predio a nombre de la Unidad el Grupo Fondo procederá a ingresar formalmente el predio al Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, que deberá mantener actualizado.

Artículo 48. Registro de predios provenientes de entidades públicas o terceros. Cuando se trate de bienes que pretendan ingresar al patrimonio del Fondo de la Unidad y sean de propiedad de otra entidad pública o de terceros, el Grupo Fondo deberá realizar un análisis de conveniencia previo para decidir si la Unidad debe solicitar su transferencia.

En desarrollo de dicho análisis el Grupo Fondo coordinará, directamente o a través del administrador inmobiliario, la realización de la caracterización del predio y solo en caso de que se reporte que el predio se encuentra saneado en términos jurídicos, materiales y económicos pondrá a consideración de la Subdirección General la intención de solicitar la transferencia del predio para destinarlo a los propósitos de restitución.

En caso de que la transferencia del bien se acepte expresamente por comunicación de la entidad pública o del tercero en cuyo patrimonio se encuentre el bien solicitado, el Grupo Fondo directamente o a través del administrador inmobiliario, gestionará la realización de un avalúo de acuerdo con los criterios y parámetros previamente anotados y adelantará todas las gestiones necesarias para que la Unidad acepte la transferencia a título gratuito a través de instrumento público protocolizado, una vez haya sido entregado y revisado el informe de avalúo correspondiente.

El pago íntegro de los impuestos y servicios públicos que adeude el predio deberá asumirlo el tradente hasta la fecha de transferencia y deberá ser verificado por el Grupo Fondo antes de recomendar la aceptación de la transferencia y la suscripción de la respectiva escritura pública.

Estará a cargo del Fondo solicitar a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción de la escritura pública de transferencia, dentro del término de dos (2) meses que establece para el efecto el artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

Una vez registrado el predio a nombre de la Unidad, el Grupo Fondo procederá a ingresarlo al Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, que deberá mantener actualizado.

Parágrafo. Cuando se trate de bienes que estén solicitados en restitución y que se encuentren en el Fondo de Reparación a las Víctimas, el Grupo Fondo seguirá el procedimiento que fije el Gobierno nacional para el efecto, por lo tanto, no tendrá en cuenta las previsiones del presente artículo en cuanto a la conveniencia y el saneamiento.

Artículo 49. *Recepción y entrega material de los bienes del Fondo.* A la diligencia de recepción y entrega material de los predios que ingresarán al patrimonio del Fondo de la Unidad, cuando se trate de bienes imposibles de restituir que se hayan ordenado transferir a la Unidad por sentencia judicial, deberán asistir, además de los jueces de conocimiento de los respectivos procesos, los Directores Territoriales con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio y un delegado del Grupo Fondo, en todos los casos. Cuando se trate de bienes que se reciben de otras entidades asistirán los Directores Territoriales con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio y un delegado del Grupo Fondo. En las diligencias se suscribirán las correspondientes actas de recibo y entrega, de acuerdo con el formato diseñado por el Grupo Fondo de la Unidad, que incluya el inventario completo de los bienes a entregar o recibir, con las salvedades a que haya lugar.

En desarrollo de lo previsto en los artículos 100 y 91 de la Ley 1448 de 2011 el juez deberá entregar el predio libre de ocupaciones y embarazos de cualquier tipo, por lo tanto, si en la diligencia se advirtiere la necesidad de realizar un desalojo o allanamiento previo, la entrega deberá suspenderse y requerirle al juez adelantar las acciones procedentes.

Para la diligencia el Grupo Fondo citará al administrador inmobiliario, con el propósito de entregarles el predio, el mismo día y que estas o sus intermediarios decidan sobre la destinación o el esquema de administración aplicable.

Parágrafo 1°. Al despacho judicial de conocimiento cuando se trate de predios cuya restitución fue declarada imposible, se le podrá solicitar reprogramar la diligencia de entrega en caso de requerirse tiempo para coordinar la caracterización y el avalúo del bien imposible de restituir.

Parágrafo 2°. En la diligencia de entrega el administrador inmobiliario, o sus intermediarios, deberán asegurarse principalmente de la custodia inmediata del bien recibido, de tal manera que se eviten perturbaciones de hecho e invasiones y se conserve mientras se producen decisiones definitivas.

Parágrafo 3°. En caso de que el administrador inmobiliario, o sus delegados no concurren a la diligencia de entrega cuando hayan sido convocados, los funcionarios de la Unidad que estén presentes solicitarán al juez la reprogramación de la diligencia y el Grupo Fondo deberá aplicar sanciones al administrador inmobiliario.

TÍTULO II

REGISTRO DE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROINDUSTRIALES EN EL FONDO

Artículo 50. *Registro de proyectos productivos agroindustriales en el Fondo.* Proceso a través del cual se acepta y oficializa la administración y explotación de proyectos productivos agroindustriales a cargo del Fondo de la Unidad, en cumplimiento de las sentencias judiciales de restitución que así lo dispongan, previo alistamiento operativo.

Artículo 51. *Procedimiento.* Una vez informado de la sentencia que ordena al Fondo de la Unidad administrar y explotar proyectos productivos agroindustriales, el Grupo Fondo, directamente o a través de la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s), coordinará los procesos de caracterización y avalúos, a la luz de lo previsto en el presente Manual Técnico Operativo y requerirá a las demás dependencias lo pertinente, de advertir algún vacío de información.

Una vez el Grupo Fondo cuente con toda la información digitalizada procederá a ingresar formalmente el proyecto productivo agroindustrial al Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, que mantendrá actualizado.

Artículo 52. *Recepción y entrega material de los proyectos productivos agroindustriales.* A la diligencia de recepción y entrega material de los proyectos productivos agroindustriales que por disposición judicial y previo consentimiento de la víctima restituida debe administrar o explotar el Fondo de la Unidad, deberán asistir, además de los jueces de conocimiento del respectivo proceso de restitución, los Directores Territoriales con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio y un delegado del Grupo Fondo, en todos los casos. En las diligencias se suscribirán las correspondientes actas de recibo y entrega, de acuerdo con el formato diseñado por el Grupo Fondo de la Unidad, con las salvedades a que haya lugar.

Para la diligencia el Grupo Fondo citará a lo(s) intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, con el propósito de entregarles el proyecto productivo, en el mismo día y que estos decidan sobre la destinación o el esquema de administración aplicable.

Al despacho judicial de conocimiento se le podrá solicitar reprogramar la diligencia de entrega en caso de requerirse tiempo para coordinar la caracterización y el avalúo de los proyectos.

Parágrafo. En la diligencia de entrega los intermediarios contratados para la administración de los proyectos productivos agroindustriales del Fondo deberá(n) asegurarse principalmente de la custodia inmediata del proyecto y los bienes recibidos, de tal manera que se eviten perturbaciones de hecho e invasiones.

CAPÍTULO VI

Compensación

Artículo 53. *Medida subsidiaria.* En desarrollo de la Ley 1448 de 2011 y en atención a los principios de preferencia e independencia de la restitución de los bienes despojados, la compensación debe ser entendida como una medida subsidiaria en el proceso de restitución para las víctimas del despojo.

Artículo 54. *Beneficiarios de la compensación.* Cuando la restitución sea imposible, de acuerdo con las causales legalmente previstas, la compensación procede a favor de las víctimas que tuvieran la calidad de propietarios; a favor de las víctimas que tuvieran la calidad de poseedores y hubieran cumplido el término para lograr la prescripción adquisitiva del dominio; a favor de las víctimas que tuvieran la calidad de ocupantes de terrenos baldíos y hubieran cumplido los requisitos para la titulación de los respectivos terrenos; y a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa en el proceso.

Artículo 55. *Acatamiento de orden judicial.* El Grupo Fondo de la Unidad acatará el contenido de las órdenes judiciales e iniciará los procedimientos tendientes a compensar a las víctimas en los términos expresamente ordenados por el juez, una vez sea informado por las Direcciones Territoriales del contenido del fallo y de su firmeza y ejecutoriedad, sin perjuicio de las funciones que en este sentido competen a la Dirección Jurídica de Restitución

Artículo 56. *Víctimas propietarios.* Para la compensación a las víctimas que tuvieran la calidad de propietarios se ofrecerán, en primera instancia, alternativas de restitución en especie por un bien rural con equivalencia medioambiental; en segunda instancia por un bien rural o urbano con equivalencia económica, y solo en el evento que esta no sea posible de conformidad con los artículos 60 y 67 del presente Manual Técnico Operativo, procederá compensar en dinero, teniendo en cuenta para ello el informe del avalúo del terreno que deberá ser cedido al Fondo de la Unidad.

Las Direcciones Territoriales, sin perjuicio de las funciones de seguimiento de la Dirección Jurídica de Restitución, velarán porque al interior del proceso judicial de restitución se dé aplicación a este orden lógico. Por lo tanto, bajo el carácter que actúen, intervendrán en cualquier momento e instancia dentro del proceso de restitución, en aras de defender la compensación en especie con prioridad sobre la compensación económica, cuando la restitución no sea posible por hallarse el inmueble dentro de las causales legalmente previstas.

Artículo 57. Víctimas poseedores u ocupantes. Para la compensación a las víctimas poseedores que hubieren cumplido el término exigido para lograr la prescripción adquisitiva del dominio, u ocupantes de baldíos, que hubieren cumplido los requisitos para la titulación de los respectivos terrenos, según declaración y reconocimiento expreso del juez de restitución, se ofrecerán alternativas de restitución en especie, por un bien rural o urbano con equivalencia económica, y solo en el evento que esta no sea posible de conformidad con los artículos 60 y 67 del presente Manual Técnico Operativo, procederá compensar en dinero, teniendo en cuenta para ello el informe del avalúo de las posesiones u ocupaciones de que hubiere sido despojado.

Artículo 58. Terceros de buena fe. La compensación a los terceros de buena fe que así hubieren sido reconocidos por el juez de restitución en los procesos adelantados por las víctimas, se realizará a través de pago en dinero. Las sumas que se reconozcan serán las que expresamente ordenen los jueces de restitución.

Artículo 59. Víctimas grupos étnicos. Cuando los beneficiarios de la compensación sean pueblos y comunidades indígenas, comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras o pertenecientes al pueblo Rom o gitano, la Dirección de Asuntos Étnicos de la Unidad evaluará y decidirá, previo consentimiento libre e informado entre la comunidad y las entidades con competencia, las medidas alternativas a adoptar. De ser necesaria la reubicación en otro territorio, la compensación por equivalencia medioambiental se hará bajo los términos establecidos en los Decretos 4633, 4634 y 4635 de 2011, de manera concertada con los integrantes de las comunidades, conforme a sus propias formas de consulta y decisión. En ningún caso la restitución de los derechos territoriales podrá ser compensada monetariamente.

El Fondo apoyará, a través de los administradores inmobiliarios, y con fuentes de financiación los procedimientos de adquisición de inmuebles que deban adelantarse.

Artículo 60. Pago de compensación en dinero. Cuando en la sentencia de restitución el juez ordene pagar un valor económico o cuando se hayan agotado sin éxito las instancias de compensación en especie el Grupo Fondo le solicitará inmediatamente a la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos hacer el desembolso correspondiente, de acuerdo a las instrucciones precisas que se le impartan.

Parágrafo. De acuerdo con lo previsto en el artículo 192 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo las cantidades líquidas que se deban pagar devengarán intereses moratorios a partir de la ejecutoria de la sentencia que ordene su pago o del acto administrativo que las reconozca, según sea el caso.

Artículo 61. *Equivalencias para la compensación en especie.* El Grupo Fondo aplicará la Guía procedimental y de parámetros técnicos que profiera la Dirección de la Unidad para determinar las equivalencias de los predios en los procesos de restitución, teniendo en cuenta que para cumplir dicho criterio se deben ofrecer a las víctimas propietarias predios de similares características y condiciones en otra ubicación y que su decisión debe ser informada, consciente, libre y voluntaria.

Artículo 62. *Banco de predios para equivalencias.* De acuerdo con lo previsto en el parágrafo del artículo 37 del Decreto 4829 de 2011 para la compensación se podrán ofrecer bienes rurales o urbanos de que disponga en su momento el Fondo de la Unidad, así como aquellos que estén en el Fondo de Reparación de Víctimas, el Fondo Nacional Agrario, el Frisco, o de CISA, de conformidad a los requisitos de ingreso establecidos en este Manual Técnico Operativo.

Artículo 63. *Funcionalidad del Módulo Fondo.* El Grupo Fondo dispondrá en el Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de una funcionalidad, a la cual ingrese la información de los predios que podrán ofertarse a los beneficiarios para la compensación. El sistema de información determinará las equivalencias medioambientales y económicas a partir de cruces de información y de la programación lógica realizada en función de los parámetros y criterios técnicos establecidos en la Guía de Equivalencias mencionada anteriormente.

Artículo 64. *Equivalencia predios restituidos a otras víctimas.* Para revisar las equivalencias con respecto de bienes restituidos a otras víctimas, cuando también se hubiere probado propiedad por el beneficiario de la compensación, el Grupo Fondo tomará la información que obre en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente sobre dichos predios, recabada para adelantar el proceso judicial. De no existir avalúos de estos predios que permitan establecer el valor a considerar para la compensación por equivalencia, podrán ordenarse únicamente para el terreno, de acuerdo con los procedimientos y condiciones previstas en el presente Manual Técnico Operativo.

Artículo 65. *Equivalencia de predios de otras entidades.* Para revisar las equivalencias con respecto de bienes que estén en el Fondo de Reparación de Víctimas, el Fondo Nacional Agrario, el Frisco, o el CISA, el Grupo Fondo de la Unidad solicitará a dichas entidades la entrega de información sistematizada de acuerdo con los parámetros y criterios de la funcionalidad del Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente. Solo en caso de que la información sea suficiente para generar las equivalencias medioambientales o económicas y cumplan con los requisitos de ingreso del

presente Manual Técnico Operativo, los predios se ofrecerán a las víctimas como opciones para su compensación en especie.

Artículo 66. Equivalencias de predios que ingresarán al Fondo por ser imposibles de restituir. Cuando el Grupo Fondo sea informado de una sentencia que ordenó compensaciones en especie y la consecuente orden de cesión del predio imposible de restituir al Fondo de la Unidad, ingresará a la funcionalidad del Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente los datos íntegros que reporten los procesos de Alistamiento Operativo. A partir de dicha información se realizarán los cruces necesarios para determinar las equivalencias.

Artículo 67. Procedimiento. Cuando la funcionalidad del Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente arroje posibles equivalencias medioambientales o económicas, el Grupo Fondo considerará las dos (2) opciones más cercanas y les comunicará a las víctimas, con una descripción detallada sobre la identificación, ubicación, extensión, características generales y especiales de los predios, que aquellos se encuentran habilitados como opciones para su compensación por equivalencia medioambiental o económica, según la Guía adoptada para el efecto. En la comunicación se le concederá a la víctima un plazo perentorio para que en compañía de un funcionario de las Direcciones Territoriales y del administrador inmobiliario, que se deleguen para el efecto, visite los predios y decida si opta por aceptar y recibir alguna de las opciones en forma voluntaria.

La logística de las visitas será coordinada por el Grupo Fondo, a través del administrador inmobiliario y las Direcciones Territoriales, y a la víctima se le garantizará el transporte y gastos necesarios cuando decida realizarlas.

En los casos que no se arrojen equivalencias medioambientales o económicas, el Grupo Fondo le comunicará esta circunstancia a la víctima para que opte o bien por esperar un plazo improrrogable de dos (2) meses, para que se habiliten opciones de equivalencia en el Banco de Predios, o por recibir la compensación en dinero inmediatamente.

En todo caso, cuando se haya agotado sin éxito el procedimiento descrito para la compensación en especie, procederá el pago en dinero en efectivo en los términos previstos en el presente Manual Técnico Operativo.

Parágrafo. Una vez se presenta un predio a una víctima como opción para la compensación por equivalencia quedará congelado, en el entendido que no se podrá ofrecer a otra víctima o monetizar hasta tanto a quienes se les presentó como opción no hayan aceptado o declinado formalmente recibirlo a título de compensación por equivalencia.

Artículo 68. *Acuerdo de compensación.* La voluntad de recibir un predio a título de compensación por equivalencia medioambiental o económica debe expresarse claramente y consignarse por la víctima libre de vicios o apremios, en un formato que diseñe el Grupo Fondo para el efecto. Los trámites necesarios para la transferencia del predio se iniciarán una vez el Grupo Fondo valide el contenido de este documento. El Grupo Fondo proyectará para revisión y firma de la Subdirección General la resolución administrativa de asignación que corresponda.

Artículo 69. *Transferencias simultáneas y condición resolutoria.* El Grupo Fondo coordinará con las víctimas propietarias de los bienes imposibles de restituir para que en cumplimiento de la sentencia judicial suscriban las escrituras públicas de cesión o transferencia de los bienes a la Unidad, en forma simultánea con la transferencia o entrega de la compensación en especie o en dinero que les haga la Unidad a través de resolución administrativa de asignación.

En todo caso, la resolución administrativa de asignación se otorgará sujeta a una condición resolutoria que se considerará cumplida cuando las víctimas no procedan a transferir a la Unidad el bien imposible de restituir por el que se les está compensando. El procedimiento para declarar el cumplimiento de la condición deberá garantizar el debido proceso de las víctimas y adelantarse de conformidad con los procedimientos generales establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo. Cuando la Unidad participe de las transacciones consignadas en escrituras públicas, por tratarse de una entidad sujeta a reparto notarial en los términos del artículo 15 de la Ley 29 de 1973, se radicarán las solicitudes en el formato único, de acuerdo con el procedimiento previsto en la Resolución 10137 del 23 de noviembre de 2011, o la reglamentación que la modifique o sustituya, en la Dirección de Gestión Notarial de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 70. *Limitación al dominio.* En concordancia con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011 para proteger al compensado en su derecho y garantizar el interés social de la actuación estatal, una vez verificada la compensación, cualquier negociación entre vivos sobre las tierras compensadas al despojado dentro de los dos (2) años siguientes a la entrega será ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, a menos que se obtenga la autorización previa, expresa y motivada del Juez o Tribunal que ordenó la compensación. De esta limitación al dominio se dejará constancia en el acto de transferencia y en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Parágrafo. La autorización de que trata este artículo no será necesaria cuando se trate de respaldar créditos a nombre del compensado otorgados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 71. *Gastos notariales, derechos de registro e impuesto de registro.* En las transferencias se dejará constancia que se realizan a título gratuito. Para efectos de liquidación de gastos notariales y de derechos de registro estos actos no están exentos, mientras no se establezca lo contrario, por lo tanto, pagarán las tasas relativas a estos servicios. Los impuestos de registro y otros que corresponda pagar por la transacción a las entidades territoriales serán pagados con el subsidio que para tal efecto establezca la Unidad y bajo el procedimiento que ella determine.

Artículo 72. *Entrega material.* Teniendo en cuenta que los predios que se ofrecieron para la compensación pueden estar a cargo del administrador inmobiliario, el Grupo Fondo solicitará a este disponer todo lo necesario para la entrega material que se haga a la víctima beneficiaria. A la diligencia de entrega material deberán asistir los Directores Territoriales con jurisdicción en el lugar donde se encuentra ubicado el predio que se entregará y un delegado del Grupo Fondo. Se levantará un acta de acuerdo con el formato diseñado por el Grupo Fondo de la Unidad, con las salvedades a que haya lugar.

CAPÍTULO VII

Administración de recursos

TÍTULO I

ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS

Artículo 73. *Inversión de los recursos.* La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo invertirá(n) los dineros, mientras se destinan al pago de obligaciones, de conformidad con el Decreto 1525 de 2008 y los administrarán de acuerdo con las normas que regulan la materia y las de presupuesto vigentes.

Artículo 74. *Pagos.* La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo deberá(n) realizar todos los pagos, giros o transferencias que indique el Grupo Fondo de la Unidad para el trámite y cumplimiento de los procesos y las sentencias emitidas por los jueces de restitución, por concepto de compensaciones en dinero, compra de predios, alivio de pasivos, subsidios, administración, custodia y mantenimiento de bienes inmuebles y pagos de tributos, tasas o contribuciones que puedan imputarse a la ejecución del contrato. Asimismo, aquellos gastos de funcionamiento e inversión, necesarios para el desarrollo del contrato de fiducia, de acuerdo con el presupuesto aprobado por el Comité Fiduciario.

Artículo 75. *Extractos e informes.* La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo deberá(n) remitir, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del período mensual, los extractos de las cuentas corrientes bancarias en las cuales se depositan los dineros entregados en desarrollo del contrato de Fiducia y el informe sobre inversiones y rendimientos; así como los informes de pagos, ingresos y rendimientos, acompañados de los correspondientes soportes de contabilidad. De igual manera, deberá(n) mantener disponibles los soportes y justificación de cada una de las transacciones y operaciones realizadas con los recursos del Fondo y suministrarlos cuando sean requeridos por la Unidad, por el Fondo, por el Interventor del Contrato o cualquier organismo de control y vigilancia, dentro de los plazos que ellos definan.

Artículo 76. *Costos.* La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo asumirá(n) los costos inherentes a gastos bancarios como notas débito, gastos de chequeras, intereses de sobregiros, etc., que se lleguen a generar con cargo a los recursos en las cuentas bancarias en las cuales se consignen los dineros entregados en desarrollo del contrato de fiducia y de generarse estos deberán ser reintegrados al fideicomiso en el menor tiempo posible.

Artículo 77. *Software.* La(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s) para la administración de los recursos del Fondo deberá(n) mantener, actualizar, desarrollar y modificar un software que permita realizar el registro y control presupuestal y contable de todas las transacciones, recaudos, giros, operaciones de tesorería, conciliación bancaria, portafolio de inversiones y las demás operaciones financieras que se desarrollen con ocasión y en desarrollo del contrato.

TÍTULO II

DISPOSICIONES COMUNES A LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES Y PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROINDUSTRIALES

Artículo 78. *Administrador inmobiliario e intermediarios.* La Unidad deberá contratar un administrador inmobiliario para apoyar la gestión de los bienes, así como intermediarios que se encarguen de la explotación de los proyectos productivos agroindustriales recibidos en el Fondo. Para la contratación la Unidad tendrá en cuenta, entidades públicas o privadas de reconocida probidad, siempre que su objeto misional envuelva la actividad inmobiliaria o la implementación de emprendimientos agropecuarios.

Artículo 79. *Principios de contratación.* Los procedimientos para la selección de los contratistas y para la celebración de los contratos que suscriban el administrador inmobiliario contratado para la administración de los bienes que hagan parte del Fondo de la Unidad y los intermediarios contratados para la administración de los proyectos productivos agroindustriales que este administre, se regirán por los postulados de selección objetiva, de acuerdo con los

principios de transparencia, economía y responsabilidad, que rigen la función administrativa y por las normas previstas en los Códigos Civil y de Comercio.

Artículo 80. Preferencia a personas jurídicas. El administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad deberá(n) preferir para la suscripción de contratos a personas jurídicas y entre estas a organizaciones gremiales, no gubernamentales o a organismos de la Banca Multilateral o de cooperación, que puedan implementar proyectos en los predios objeto de administración con solvencia técnica y financiera.

Artículo 81. Aseguramiento de los bienes y proyectos. El administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, según corresponda, deberán constituir sobre los bienes y proyectos productivos agroindustriales que reciba del Fondo de la Unidad garantía real bancaria o póliza contra todo riesgo, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con anterioridad a la recepción. Este requisito se trasladará al arrendatario, comodatario, administrador, mandatario o gestor cuando el administrador inmobiliario y los intermediarios del Fondo suscriban contratos sobre los bienes o proyectos productivos. En todo caso los contratistas deberán constituir pólizas que garanticen el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato.

Artículo 82. Comprobación de antecedentes. Antes de suscribir cualquier contrato sobre los bienes o proyectos productivos agroindustriales del Fondo de la Unidad, tanto con personas jurídicas o naturales de derecho privado, el administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad deberán comprobar la ausencia de antecedentes judiciales, de policía, disciplinarios y fiscales, de los miembros de los órganos de dirección y fundadores o socios de las correspondientes sociedades y de las personas naturales independientes.

Las personas naturales que hayan sido condenadas por delitos relacionados con la pertenencia, promoción o financiación de grupos ilegales, delitos de lesa humanidad, narcotráfico, genocidio, desplazamiento forzado, tortura, desaparición forzada, homicidio, secuestro, secuestro extorsivo, extorsión, terrorismo, financiación del terrorismo, enriquecimiento ilícito, testaferrato, lavado de activos y delitos contra la Administración Pública o que afecten el patrimonio del Estado, no podrán suscribir ningún tipo de contratos para la administración de bienes o proyectos productivos agroindustriales a cargo del Fondo de la Unidad. Esta inhabilidad se extenderá al cónyuge o compañero permanente, a personas que se encuentren dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad; y a las sociedades en las que sean socias tales personas.

Artículo 83. Inhabilidad especial para contratar. Asimismo, las personas que hayan tenido cualquier tipo de relación anterior con bienes vinculados a procesos de restitución, ya sea como propietarios, capataces, mayordomos, agregados, administradores, poseedores, tenedores, entre otros, y que no hayan demostrado la buena fe exenta de culpa ante los jueces competentes, tampoco podrán fungir como contratistas para la administración de bienes o proyectos

productivos agroindustriales a cargo del Fondo de la Unidad. Esta inhabilidad se extenderá al cónyuge o compañero permanente, a personas que se encuentren dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad; y a las sociedades en las que sean socias tales personas.

Artículo 84. Acciones de saneamiento. Si llegasen a ocurrir ocupaciones de hecho o invasiones en los inmuebles o proyectos productivos agroindustriales del Fondo de la Unidad, el administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, según corresponda, en atención a poder especial que otorgue la Unidad para el efecto, tendrá(n) la obligación de iniciar los procesos policivos de lanzamiento por ocupación de hecho dentro de los treinta (30) días siguientes a la perturbación, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 747 de 1992. En caso de que este término caduque, procederá recurrir al procedimiento agrario de lanzamiento por ocupación de hecho establecido en el Decreto 2303 de 1989, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la ocurrencia de la perturbación o a las acciones reivindicatorias previstas en el Código Civil, dentro del término de prescripción extraordinaria.

En caso de que se requieran otras acciones para el saneamiento de los bienes y que así se lo indique el Grupo Fondo de la Unidad, el administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad deberán iniciar los procedimientos pertinentes, ejercer la representación, gestión y vigilancia que procedan, según el caso.

Artículo 85. Pagos de servicios públicos e impuestos. El administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, según corresponda, deberán(n) sufragar servicios públicos de los periodos siguientes a la recepción de los bienes y proyectos productivos agroindustriales, así como los impuestos proporcionales que sobre los inmuebles puestos a su disposición se causen. Para ello deberán tener en cuenta los sistemas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden territorial relacionadas con el predio restituido o formalizado, que acuerde o desarrolle la Unidad.

Artículo 86. Cumplimiento del régimen ambiental. El administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, según corresponda, deberá(n) asegurarse que la explotación de los bienes entregados en administración y de los proyectos productivos agroindustriales, con independencia del tipo de contrato que suscriban, cumpla con las políticas de conservación del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en forma articulada con lo previsto en los planes de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial.

Artículo 87. Seguimiento y sistematización. El administrador inmobiliario y los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad deberán realizar un seguimiento continuo a los esquemas de administración que se apliquen a cada predio o proyectos productivos agroindustriales. Asimismo, deberán utilizar herramientas tecnológicas que faciliten un sistema de monitoreo y control trazable e integrado.

TÍTULO III

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 88. *Contratos para la administración de bienes inmuebles.* Los administradores inmobiliarios podrán(n) suscribir contratos de arrendamiento, comodato o administración, ya sea con personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, con el fin de garantizar la preservación, mantenimiento y custodia de los bienes puestos a su disposición, para que continúen siendo productivos y generadores de empleo y se evite al máximo erogaciones para el presupuesto público.

Artículo 89. *Orden en la contratación.* Teniendo en cuenta la caracterización de los predios, y las condiciones del mercado, los administradores inmobiliarios deberán suscribir preferentemente contratos de arrendamiento, subsidiariamente contratos de comodato y como última opción contratos de administración, con el fin de intentar al máximo que el predio genere frutos al Fondo y que su custodia no genere gastos para el erario público.

Parágrafo. Para los contratos de administración los esquemas de vigilancia que deben aplicarse dependerán de las probabilidades de invasiones. Así, entre mayor probabilidad de invasión, más estricto el sistema de vigilancia que deberá implementarse. Sin embargo, también deberán tenerse en cuenta razones de viabilidad presupuestal y eficiencia de la vigilancia por implementarse.

Artículo 90. *Condiciones de los contratos.* En todos los contratos que suscriban los administradores inmobiliarios, respecto a los bienes recibidos en administración, se debe estipular que el plazo de ejecución está sujeto a una condición resolutoria, consistente en la destinación definitiva del bien para compensación. Por lo tanto, una vez el Grupo Fondo le informe sobre la asignación de un bien para compensación, los administradores inmobiliarios deberán informar inmediatamente al contratista del cumplimiento de la condición y la consecuente terminación del contrato suscrito, así como exigir su inmediata restitución material.

Cuando la Unidad enajene bienes respecto de los cuales se hubieren suscrito contratos, los plazos inicialmente pactados deberán respetarse por los adquirentes, por lo tanto, la condición resolutoria mencionada en el inciso anterior no aplica en esta eventualidad.

Artículo 91. *Contrato de arrendamiento.* Los administradores inmobiliarios podrán entregar a personas naturales o jurídicas el uso y goce de los bienes inmuebles puestos a su disposición,

durante cierto tiempo, a cambio de que estas paguen como contraprestación un canon de arrendamiento a justo precio del mercado. Dichos contratos se regirán por las reglas generales establecidas en el Título XXVI del Código Civil y por lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, para los inmuebles urbanos, sin perjuicio de lo señalado en el presente Manual Técnico Operativo.

Artículo 92. *Condiciones especiales del contrato de arrendamiento.* Todos los contratos de arrendamiento que se suscriban sobre los bienes del Fondo de la Unidad observarán las siguientes pautas:

1. El contrato de arrendamiento se hará por escrito.
2. El precio del canon de arrendamiento será pactado en dinero y se cancelará mensualmente.
3. El arrendatario está obligado a usar el inmueble según los términos del contrato.
4. El arrendatario empleará en la conservación del inmueble el cuidado de una persona prudente y diligente y será responsable por su propia culpa, la de sus familiares, huéspedes y dependientes.
5. Si el arrendatario hace reparaciones locativas y necesarias sin previa aprobación del arrendador, este no estará obligado a reembolsar dichos gastos.
6. El arrendatario cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado.
7. El administrador inmobiliario se reserva el derecho de dar por terminado el contrato cuando el bien se destine a la compensación de las víctimas, en cumplimiento de la condición resolutoria de que trata el artículo 90 del presente Manual Técnico Operativo. Esta situación deberá ser informada de forma inmediata al arrendatario.
8. El arrendatario renunciará a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil.
9. El arrendatario renunciará a la indemnización de perjuicios por el cumplimiento de la condición resolutoria cuando el bien se destine a la compensación de víctimas.

10. El arrendatario no podrá exigir indemnización de perjuicios por perturbación, pero en caso que esta ocurra deberá proceder tal como lo indica el artículo 84 del presente Manual Técnico Operativo.

11. El inmueble dado en arriendo no podrá subarrendarse, ni el contrato podrá ser cedido.

12. El administrador inmobiliario encargado de dar en arriendo el inmueble deberá informar inmediatamente al arrendatario cuando se expida el acto administrativo a través del cual se destine definitivamente el bien para compensación o enajenación.

13. El arrendatario está obligado a pagar los servicios públicos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

14. El arrendatario estará obligado en todo momento a permitir inspecciones o visitas para mostrar el inmueble a quien determine la Unidad.

Parágrafo. Los administradores inmobiliarios estarán matriculados ante la autoridad administrativa correspondiente, en calidad de arrendador(es), de acuerdo con lo establecido en los artículos 28 a 30 de la Ley 820 de 2003, para el arrendamiento urbano.

Artículo 93. *Contrato de comodato.* El administrador inmobiliario, mediante el contrato de comodato o préstamo de uso, podrá entregar gratuitamente a personas jurídicas de derecho público un bien inmueble para que haga uso de él con la obligación de restituirlo cuando se cumpla el plazo o la condición pactada. Estos contratos se regirán por las reglas establecidas en el Título XXIX del Código Civil, sin perjuicio de lo establecido en el presente Manual Técnico Operativo.

Artículo 94. *Condiciones especiales del contrato de comodato.* Todos los contratos de comodato que se suscriban sobre los bienes del Fondo de la Unidad observarán las siguientes pautas:

1. El contrato de comodato se hará por escrito.

2. El comodatario está obligado a usar el inmueble según los términos del contrato.

3. El comodatario deberá emplear el mayor cuidado en la conservación del inmueble y responderá hasta de la culpa levísima.
4. El comodatario se hará cargo de las reparaciones locativas y necesarias sin que el comodante esté obligado a indemnizarle.
5. El contrato de comodato no podrá ser cedido.
6. El comodatario no podrá exigir indemnización de perjuicios por perturbación, pero en caso que esta ocurra deberá proceder tal como lo indica el artículo 84 del presente Manual Técnico Operativo.
7. El administrador inmobiliario encargado de dar en comodato el inmueble se reserva el derecho de dar por terminado el contrato cuando el bien se destine a la compensación de las víctimas, en cumplimiento de la condición resolutoria de que trata el artículo 90 del presente Manual Técnico Operativo. Esta situación deberá ser informada de forma inmediata al comodatario.
8. El administrador inmobiliario encargado de dar en comodato el inmueble deberá informar inmediatamente al comodatario cuando se expida el acto administrativo a través del cual se destine definitivamente el bien para compensación o enajenación.
9. El comodatario está obligado a pagar los servicios públicos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
10. El comodatario estará obligado en todo momento a permitir inspecciones o visitas para mostrar el inmueble a quien determine la Unidad.

Artículo 95. *Contrato de administración.* El administrador inmobiliario, a través del contrato de administración, podrá entregar a personas naturales o jurídicas un bien inmueble para su explotación, a razón de pagos mensuales con cargo al presupuesto del Fondo de la Unidad.

Artículo 96. *Condiciones especiales del contrato de administración.* Todos los contratos de administración que se suscriban sobre los bienes del Fondo de la Unidad observarán las siguientes pautas:

1. El contrato de administración se hará por escrito.
2. Los pagos al administrador se realizarán en dinero y se harán mensualmente.
3. El contratista está obligado a usar el inmueble según los términos del contrato.
4. El contratista empleará en la conservación de la cosa el cuidado de una persona prudente y diligente, y responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de su encargo.
5. El contratista se hará cargo de las reparaciones locativas y necesarias, y tendrá derecho a que se le reembolse el costo de las no locativas siempre que no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al administrador inmobiliario en el menor tiempo posible para que las hiciese por su cuenta.
6. El contratista está obligado a impedir cualquier perturbación, sin embargo, en caso de que esta ocurra deberá proceder tal como lo indica el artículo 84 del presente Manual Técnico Operativo.
7. El administrador inmobiliario encargado de dar en administración el inmueble se reserva el derecho de dar por terminado el contrato cuando el bien se destine a la compensación de las víctimas, en cumplimiento de la condición resolutoria de que trata el artículo 90 del presente Manual Técnico Operativo. Esta situación deberá ser informada de forma inmediata al contratista.
8. El contratista deberá hacerse cargo de los servicios públicos del inmueble dado en administración y deberá informar de los pagos a la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) para que estas proceda(n) a hacer su respectivo reembolso con cargo al presupuesto del Fondo.
9. La tenencia del bien dado en administración no será susceptible de ser transferida, ni el contrato podrá ser cedido.

10. El administrador inmobiliario encargado de la administración del inmueble deberá informar inmediatamente al administrador cuando se expida el acto administrativo a través del cual se destine definitivamente el bien para compensación o enajenación.

11. El contratista estará obligado a rendir periódicamente informes de gestión y a reportar cualquier novedad relacionada con el inmueble, así como a permitir en todo momento inspecciones o visitas para mostrar el inmueble a quienes determine la Unidad.

Artículo 97. Procedimiento en caso de incumplimiento de los contratos. El administrador inmobiliario, mediante un procedimiento que garantice el derecho al debido proceso, podrá declarar incumplidas las obligaciones contenidas en los contratos celebrados con terceros sobre los bienes del Fondo de la Unidad, y como consecuencia, ordenará la restitución inmediata del inmueble y de aquellos inmuebles por adherencia vinculados al proyecto productivo. Para ello deberá tener en cuenta el informe del interventor asignado, con información clara y precisa sobre la verificación de las causales de incumplimiento, fundamentada en visitas, documentos y/o cualquier medio probatorio idóneo y legalmente reconocido.

Si dentro del mes siguiente a la ejecutoria de ese acto el tenedor a cualquier título no reintegra voluntariamente el inmueble, el administrador inmobiliario adelantará el proceso ordinario para la recuperación del mismo.

Artículo 98. Terminación de contratos. Los contratos suscritos por el administrador inmobiliario podrán terminarse por este directamente por las causas legales consagradas en las leyes civiles y comerciales y por el cumplimiento de la condición resolutoria consagrada en el artículo 84 del presente Manual Técnico Operativo.

TÍTULO III

ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROINDUSTRIALES

Artículo 99. Contratos para la administración de proyectos productivos agroindustriales. Los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad podrán suscribir contratos de mandato y de cuentas en participación, ya sea con personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, con el fin de garantizar la explotación de los proyectos productivos agroindustriales que se desarrollen en los bienes inmuebles que hayan sido entregados por los jueces de restitución al no haberse probado la buena fe exenta de culpa de los opositores, previo consentimiento de la víctima restituida. El producido del proyecto deberá destinarse a programas de reparación colectiva para víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución.

Artículo 100. *Condiciones de los contratos.* Todos los contratos que se suscriban por los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, en pro de explotar los proyectos agroindustriales mencionados, deberán incluir a la víctima restituida como parte. Estos contratos serán procedentes únicamente cuando las víctimas restituidas consientan en la entrega del bien, en las condiciones de explotación y en su participación en el proyecto. Los recursos destinados a la reparación colectiva serán los que provinieren del producido del proyecto, descontada la participación de la víctima.

Parágrafo. En todos los casos que se conozca de la existencia de proyectos productivos agroindustriales respecto de los que no se haya probado buena fe en los predios restituidos, el Fondo de la Unidad, directamente o a través de sus intermediarios, asesorará a las víctimas restituidas sobre los beneficios que la administración y explotación del proyecto productivo agroindustrial por parte del Fondo pueda reportarle.

Artículo 101. *Contrato de mandato.* Los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad, mediante el contrato de mandato, podrán encargar a personas naturales o jurídicas, que se denominarán mandatarias, la administración de proyectos productivos agroindustriales que se desarrollen en bienes inmuebles restituidos y que hayan sido entregados al Fondo.

Dichos contratos se registrarán por las reglas generales establecidas en el Título XXVIII del Código Civil y en el Título XIII del Código de Comercio, sin perjuicio de lo señalado en el presente Manual Técnico Operativo.

Artículo 102. *Condiciones especiales del contrato de mandato.* Todos los contratos de mandato que se suscriban para la explotación de los proyectos productivos agroindustriales que se desarrollen en los bienes del Fondo de la Unidad observarán las siguientes pautas:

1. Los contratos de mandato se harán por escrito.
2. El mandatario está obligado a explotar el proyecto productivo según los términos del contrato.
3. Los pagos al mandatario se realizarán en dinero y se harán mensualmente con cargo al presupuesto del Fondo.

4. El mandatario empleará en el desarrollo del proyecto productivo el cuidado de una persona prudente y diligente, y responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de su encargo.

5. El mandatario se hará cargo de las reparaciones locativas y necesarias, y tendrá derecho a que se le reembolse el costo de las no locativas siempre que no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia en el menor tiempo posible para que el mandante las hiciera por su cuenta.

6. El mandatario se hará cargo de los servicios públicos necesarios para el funcionamiento del proyecto productivo.

7. El mandatario deberá rendir mensualmente cuentas de su administración.

8. El mandatario podrá obrar del modo que más conveniente le parezca, sin que ello implique alterar la sustancia del mandato.

9. El mandatario podrá aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que los designados por el mandante, siempre y cuando no se aparte de los términos del mandato.

10. El mandatario no podrá delegar el encargo ni ceder el contrato de mandato.

11. El mandatario no podrá enajenar, hipotecar, ni dar en prenda bienes que hagan parte del proyecto productivo, a excepción de los que por su naturaleza puedan enajenarse para percibir rendimientos económicos, como por ejemplo las cosechas.

12. El mandatario requerirá autorización expresa del mandante para suscribir contratos de cuentas de participación con uno o varios socios partícipes.

13. En caso de que se ejecute completamente el mandato, el mandatario deberá comunicar inmediatamente al mandante dicha situación.

14. El mandatario tendrá la obligación de permitir en todo momento inspecciones o visitas que considere el Grupo Fondo.

Parágrafo. Antes de suscribir el contrato de mandato, los intermediarios del Fondo de la Unidad deberán verificar si quien pretende ser el mandatario cuenta con la solvencia económica y experiencia suficiente para cumplir con el encargo.

Artículo 103. *Terminación del contrato de mandato.* Sin perjuicio de lo establecido en este Manual Técnico Operativo, el contrato de mandato terminará por las siguientes causales:

1. Por la finalización o conclusión del proyecto productivo para que fue constituido.
2. Por la muerte, interdicción, insolvencia o quiebra del mandatario.
3. Por las demás causas legales.

Artículo 104. *Contrato de cuentas en participación.* Los intermediarios del Fondo de la Unidad, a través del contrato de cuentas en participación podrán entregar la administración de los proyectos productivos agroindustriales a un gestor que actúe en su solo nombre y bajo su crédito personal, pero que tenga a cargo rendir cuentas y dividir con otros partícipes las ganancias o pérdidas en una proporción convenida.

Dichos contratos se registrarán por las reglas generales establecidas en los artículos 507 a 514 del Código de Comercio, sin perjuicio de lo señalado en el presente Manual Técnico Operativo.

Artículo 105. *Condiciones especiales del contrato de cuentas en participación.* Todos los contratos de cuentas en participación que se suscriban para la explotación de los proyectos productivos agroindustriales que se desarrollen en los bienes del Fondo de la Unidad observarán las siguientes pautas:

1. Tanto los contratos de cuentas en participación en los cuales los intermediarios contratados por el Fondo de la Unidad actúen como Gestoras, como los suscritos por el mandatario en la misma calidad, se harán por escrito.
2. Cuando los intermediarios contratados por el Fondo actúen en calidad de Gestores tendrán la obligación de rendir cuentas al Fondo de la Unidad.

3. El gestor está obligado a explotar el proyecto productivo según los términos del contrato;
4. El gestor no podrá ceder su condición en el contrato de cuentas en participación.
5. El gestor empleará en el desarrollo del proyecto productivo el cuidado de una persona prudente y diligente, y responderá hasta por culpa leve.
6. El gestor se hará cargo de las reparaciones locativas y necesarias, y tendrá derecho a que se le reembolse el costo de las no locativas siempre que no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia en el menor tiempo posible para que su contratante las hiciere por su cuenta.
7. El gestor se hará cargo de los servicios públicos necesarios para el funcionamiento del proyecto productivo.
8. El Gestor, en atención no solo a su condición de comerciante sino a las obligaciones derivadas del contrato de participación, llevará la contabilidad de la participación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 68 a 74 y 509 del Código de Comercio y sus normas reglamentarias.

CAPÍTULO VIII

Sistema de monitoreo, control y evaluación

Artículo 106. *Parámetros generales.* El Grupo Fondo se encargará de monitorear, hacer seguimiento, controlar y evaluar su gestión, de cara a su objetivo general como instrumento financiero para la restitución de tierras y a las funciones que se establecen a su cargo en el presente Manual Técnico Operativo. Para ello tendrá en cuenta indicadores cualitativos y cuantitativos de ejecución, entre otros, sobre compensaciones en especie y en dinero.

Artículo 107. *Principales instrumentos.* La Unidad, a través de la Subdirección General, contratará la interventoría de los contratos de la fiducia comercial que suscriba para la administración de los recursos del Fondo, de acuerdo con los procedimientos que legalmente procedan. Asimismo, garantizará, a través del Grupo Fondo, una participación proactiva y eficiente en las instancias que se creen en torno a la administración del patrimonio autónomo,

así como su acompañamiento directo y una comunicación fluida y constante con las personas que la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) designen.

Artículo 108. *Seguimiento, control y evaluación a intermediarios y administradores inmobiliarios.* La Unidad, a través de la Subdirección General, contratará la interventoría de los contratos que se suscriban con el administrador inmobiliario y los intermediarios para la administración de bienes y proyectos productivos agroindustriales, respectivamente. Para dichas tareas requerirán informes de supervisión, con información clara y precisa sobre el uso de los inmuebles y el desarrollo de los proyectos productivos agroindustriales, que se fundamenten en visitas.

Artículo 109. *Monitoreo.* El Grupo Fondo se encargará del análisis y verificación de la información correspondiente a la administración de los recursos económicos, bienes y proyectos productivos agroindustriales a cargo del Fondo. Para ello requerirá en lo que sea necesario a los contratistas (sociedad(es) fiduciaria(s), administrador de bienes e intermediarios), que se encargarán de recolectar, organizar y consolidar la información solicitada.

Artículo 110. *Seguimiento y evaluación.* El Grupo Fondo evaluará mensualmente la ejecución y resultados de los contratos suscritos con la sociedad(es) fiduciaria(s), el administrador de bienes y los intermediarios, con el fin de determinar la eficacia, eficiencia, calidad y cumplimiento de la labor de administración y generar mecanismos que permitan identificar, programar y corregir desviaciones. Para estos efectos podrá practicar visitas de inspección y verificación y levantará actas en las que consten las novedades y observaciones encontradas.

Artículo 111. *Control.* El Grupo Fondo de la Unidad adoptará las medidas correctivas que considere necesarias para prevenir manejos inadecuados de los recursos que entregue en administración a la(s) sociedad(es) fiduciaria(s) contratada(s), de los bienes que reciba el administrador inmobiliario o de los proyectos productivos cuya explotación se encargue a intermediarios.

A través de la Subdirección General, tendrá la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas con el objeto de conminar a los contratistas a cumplir con sus obligaciones. Esta decisión deberá estar precedida de audiencia de la afectada, garantizará su derecho al debido proceso y procederá solo mientras se halle pendiente la ejecución de obligaciones a cargo de la fiduciaria. Finalmente, podrá declarar el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en los contratos.

Artículo 112. *Herramientas.* El Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, del que trata el presente Manual Técnico Operativo, servirá como plataforma para la generación de los indicadores de gestión que requiera el Fondo.

Artículo 113. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación, deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo octavo de la Resolución 002 de 2012.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 28 de diciembre de 2012.

El Director,

Jesús Ricardo Sabogal Urrego.