

ACUERDO 20 DE 2014

(octubre 31)

Diario Oficial No. 49.452 de 13 de marzo de 2015

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

Por el cual se formulan y se establecen los criterios generales para <sic> la ejecución del programa de adquisición de bienes y la destinación definitiva de aquellos que hayan ingresado al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas.

El Consejo Directivo 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 numerales 1 y 2 del artículo 7º del Decreto número 4801 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 97 y 98 de la Ley 1448 de 2011 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.

Que estas funciones están en concordancia con lo dispuesto en los artículos 105, numeral 7, de la Ley 1448 de 2011 y el artículo 3º, numerales 8 y 15, del Decreto número 4801 de 2011 y de acuerdo con la reglamentación expedida a través del Decreto número 4829 de 2011, según la cual la compensación por el predio imposible de restituir, como medida subsidiaria, deberá verificarse por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas en forma preferente por un predio con equivalencia medioambiental, si ello no fuera posible, por un predio con equivalencia económica y sólo si las dos opciones anteriormente expuestas no fueren posibles, a través de reconocimiento económico (artículos 37 y 38).

Que a través de Acuerdo 18 de 2014, este Consejo Directivo adoptó el “Programa de Medidas de Atención a los Segundos Ocupantes en la Acción de Restitución”, previó la entrega de tierra como una de las medidas de asistencia a que pueden acceder los beneficiarios del Programa y asignó al Fondo de la Unidad la tarea de ejecutarlo en coordinación con otras dependencias e instituciones.

Que el artículo 113 de la Ley 1448 de 2011 dispone que conformarán el Fondo los bienes provenientes de donaciones, aportes de cualquier clase, los transferidos por otras entidades y, específicamente, el numeral 5 menciona aquellos que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas adquiera a cualquier título y las sumas que reciba por la enajenación de sus bienes. En su literalidad el artículo estableció lo siguiente:

“Artículo 113. *Recursos del Fondo*. Al Fondo ingresarán los siguientes recursos:

1. Los recursos provenientes del Presupuesto General de la Nación.

[...]

5. Las demás propiedades y demás activos que adquiera a cualquier título con los recursos del Fondo y las sumas que reciba en caso de enajenación de estos.

[...]

9. Los predios rurales que sean cedidos por los restituidos al Fondo. (Negrilla fuera del texto).

Que por tratarse de una norma posterior, se debe interpretar que la Ley 1450 de 2011 al ordenar a todas las entidades públicas, sin excepción, transferir los bienes al Colector de Activos Públicos (CISA), derogó tácitamente la facultad consignada en el numeral 5 del artículo 113 de la Ley 1448 de 2011, relacionada con la enajenación directa de los bienes del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y, por lo tanto, la ruta de salida de los bienes deberá respetar lo consignado en el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011.

Que para las operaciones de compra establecidas en la primera parte del literal 5 del artículo 113 de Ley 1448 de 2011, que además se vislumbran necesarias para contar con bienes suficientes y equivalentes para compensar a las víctimas cuyos bienes son imposibles de restituir o entregar bienes a los segundos ocupantes de los procesos de restitución de tierras, se requieren procedimientos reglados a través de los cuales se establezcan criterios generales, que orienten la actuación de los operadores encargados y brinden seguridad a los particulares intervinientes.

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2°, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas opera por la modalidad de contratación directa y, en ese sentido, no existe rigor expreso al que deba apegarse el procedimiento de adquisición que en el presente Acuerdo se decide establecer, por las particularidades de los bienes que se requieren tanto para las compensaciones de las víctimas cuyos bienes son imposibles de restituir como para los segundos ocupantes de los bienes restituidos.

Que los numerales 1 y 2 del artículo 7° del Decreto número 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 del Consejo Directivo indicó que a este le corresponde *“1. Formular la política general, los planes y programas de la Unidad en armonía con la política del sector administrativo y el Plan Nacional de Desarrollo, y 2. Formular los criterios generales para la ejecución de los planes, programas, proyectos y recursos de la Unidad y su Fondo adscrito, para el cumplimiento de los propósitos, objetivos y funciones para el cual fueron creados”*.

Que a partir de lo anterior la competencia para formular los programas y fijar las reglas del procedimiento de compra está radicada en el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

CAPÍTULO I

Adquisición de Bienes

Artículo 1°. *Adopción del programa.* Por medio del presente acuerdo se adopta el Programa de Adquisición de Bienes para el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, que servirá como instrumento para la asignación y entrega de tierras a las compensaciones de las víctimas cuyos bienes son imposibles de restituir y a los segundos ocupantes resultantes de los procesos de restitución, de conformidad con las providencias judiciales respectivas.

El procedimiento de adquisición de bienes se aplicará de manera residual por el Fondo de la Unidad, en aquellos casos que resulte necesario para el cumplimiento de las órdenes judiciales

de compensación y de manera directa para la atención de los denominados ocupantes secundarios que hayan sido reconocidos mediante providencias judiciales.

Artículo 2°. *Planes de adquisición.* Con la periodicidad que estime conveniente la Dirección General, con base en la información consignada en la funcionalidad del Módulo Fondo del Sistema del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, el Fondo de la Unidad formulará los planes de adquisiciones de predios rurales para dar cumplimiento a los procedimientos de compensación ordenados por sentencia judicial y a las medidas de atención a los segundos ocupantes reconocidos por providencia judicial. En dichos planes se señalarán las características generales y las áreas del país donde es necesario identificar predios para adquirir, teniendo en cuenta la disponibilidad de sus recursos.

Artículo 3°. *Requisitos de los predios rurales.* Los predios rurales ofertados al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas con ocasión de las convocatorias o que se identifiquen directamente por la Unidad en el mercado de tierras, deberán cumplir lo siguiente:

Criterios considerados como de viabilidad:

a) Tener una superficie agropecuaria utilizable no inferior al ochenta por ciento (80%) del área total del predio y, como regla general, ser suficiente para dar cabida al menos a una (1) unidad agrícola familiar. Para determinar dicha superficie es preciso verificar el estricto cumplimiento de las disposiciones ambientales y la calidad y vocación natural de la tierra.

b) Estar ubicados en zonas aptas para la producción agropecuaria, pesquera o forestal, clasificadas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), o los respectivos Esquemas de Ordenamiento (EOT) de cada municipio, lo cual se certificará mediante constancia expedida por el municipio. Cuando se trate de inmuebles en los que se haya otorgado el certificado de incentivo forestal de que trata el artículo 98 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con la Ley 139 de 1994, se dará aplicación a la reglamentación respectiva sobre la materia.

c) Estar situados por debajo de los tres mil (3.000) metros sobre el nivel del mar, no estar en zonas de manejo especial, dentro de ecosistemas estratégicos definidos en el marco legal ambiental, ni dentro de zonas de conservación de los recursos naturales renovables o de alto riesgo por la ocurrencia eventual de catástrofes naturales.

Criterios considerados como de valor agregado:

a) Tener una disponibilidad suficiente y permanente de aguas naturales o artificiales, fáciles y económicamente utilizables, según la aptitud agropecuaria del predio. En su defecto, deberá tenerse en cuenta si en los planes de desarrollo municipal, departamental o nacional se proyecta construir un sistema de riego que cubija el inmueble objeto de la oferta, o si el terreno presenta las condiciones que permitan la construcción de obras similares.

b) Tener construidas mejoras no útiles, voluptuarias o las improductivas cuyo valor supere el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble.

Parágrafo 1°. Para los efectos de este acuerdo, dentro del concepto de mejoras no útiles quedan comprendidas las voluptuarias y las improductivas. Son mejoras voluptuarias, las definidas como tales en el inciso 2° del artículo 967 del Código Civil, e improductivas las que no tienen vinculación directa con el proceso productivo que se adelante o proyecte realizar en el inmueble.

Parágrafo 2°. No se computará el porcentaje de mejoras no útiles previstas en este artículo cuando ellas sean objeto de donación por parte del propietario a favor de la Unidad, o cuando sean excluidas de la enajenación.

Artículo 4°. *Bienes ofrecidos.* Con fundamento en los planes de adquisición el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas realizará convocatorias públicas para recibir ofertas de venta de predios rurales. Para la presentación de la oferta, los interesados diligenciarán los formularios que gratuitamente les entregue la Unidad o que descarguen de la página de Internet www.restituciondetierras.gov.co y acompañarán los documentos necesarios para evaluar la procedencia de la adquisición, que se señalan en el artículo 6° del presente acuerdo.

Las Direcciones Territoriales y el Fondo, ya sea directamente o con los profesionales con tratados en cada Dirección Territorial, o a través de sus gestores inmobiliarios, desarrollarán el proceso de identificación y reconocimiento de inmuebles rurales, en especial para la complementación y revisión de los documentos que se señalan en el artículo 6° del presente acuerdo, necesarios para evaluar la procedencia de la adquisición.

Artículo 5°. *Documentos de la oferta.* A la oferta deberán acompañarse los siguientes documentos, que permitirán la evaluación jurídica sobre la viabilidad de adquisición y el estudio de títulos:

a) Copia simple del título de propiedad del (los) predio (s) que se pretende adquirir (Resolución de Adjudicación, Escritura Pública, Sentencia Judicial, etc.).

b) Copia simple de las escrituras públicas y demás títulos registradas en el Certificado de Libertad y Tradición de (los) predio(s) que se pretende(n) adquirir, desde el año 1974 hasta la fecha.

c) Certificado de tradición y libertad original, del (los) predio(s) que se pretende adquirir, cuya expedición no supere sesenta días (60).

d) Certificado judicial y fiscal vigente del propietario del (los) predio(s).

e) Oferta de venta suscrita por el propietario. En caso de tratarse de venta parcial o de varios predios, es necesario definir las áreas y valores individuales de cada uno de los predios y las condiciones individuales de negociación.

f) Autorización de venta expedida por el Comité Local de Atención a la Población Desplazada a favor de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas, en caso que sobre el predio pese una medida de protección con prohibición de enajenar, tramitada por ruta colectiva.

g) Manifestación expresa, libre y espontánea del propietario sobre su intención de adelantar, en caso de que sea aprobada la adquisición, el trámite de levantamiento a través del Ministerio Público, mediante los formularios dispuestos para el efecto, en caso que sobre el predio pese una medida de protección con prohibición de enajenar, tramitada por ruta individual, a través del Incoder o la Superintendencia de Notariado y Registro.

h) Certificación emitida por la entidad bancaria o el particular acreedor del valor del crédito y manifestación expresa del propietario sobre la liberación inmediata de hipoteca en caso de ser aprobada la adquisición del predio, cuando sobre el predio pese una hipoteca. En todo caso, el valor del crédito deberá ser inferior al que reporte el avalúo del inmueble para que pueda aprobarse la negociación.

i) Certificado Municipal donde conste el uso del suelo según el POT o EOT respecto a la ubicación del predio.

j) Certificado de la Autoridad Ambiental respectiva, donde conste que el predio a adquirir no se encuentra dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, o ubicado al interior de las reservas forestales declaradas por la Ley 2ª de 1959.

Artículo 6°. *Priorización de predios.* A partir del orden de llegada a la convocatoria, del valor de los respectivos avalúos catastrales de los predios ofertados y del presupuesto disponible para compra, el Fondo evaluará qué predios deben ser objeto de análisis físico y legal.

Artículo 7°. *Estudios de títulos.* El Fondo coordinará la realización de los respectivos estudios de títulos de los predios priorizados, que deberá suscribir un abogado en ejercicio contratado para ese fin y formarán parte del expediente que se conforme para la adquisición de cada predio y serán requisito indispensable para continuar los trámites de adquisición.

Siempre que del estudio se desprenda que la documentación no está completa, el Fondo a través de los profesionales contratados en cada Dirección Territorial requerirá al propietario, por una sola vez, para que en el término de quince (15) días hábiles se ajuste al requerimiento.

Parágrafo. El Fondo conformará el respectivo expediente que contendrá toda la información recabada en relación con cada predio y todas las actuaciones que se adelanten.

Artículo 8°. *Identificación de los predios.* Cuando de los estudios de títulos resulte que un predio podría ser objeto de adquisición, el Fondo coordinará la identificación física en terreno de los predios priorizados. Dicha identificación comprenderá reconocimiento en campo de los respectivos linderos, usos y coberturas del suelo, mediante georreferenciación con precisión submétrica y amarrado al Dátum Oficial de Colombia Magna Sirgas. Además, deberá cumplir los estándares técnicos establecidos en el marco de la Circular Conjunta y sus normas complementarias suscritas para el efecto por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 1°. La Unidad podrá aceptar los planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley, o los reglamentos para cada caso.

Parágrafo 2°. En caso de que se advierta que el área del plano de georreferenciación realizada por la Unidad con ocasión de la caracterización difiera del área establecida en los títulos de propiedad del predio y se haya considerado viable su adquisición, el Fondo, con anterioridad a la radicación de la solicitud de adquisición en la Subdirección General, requerirá al propietario la radicación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), de la solicitud para aclaración de cabida y linderos.

Artículo 9°. *Resultados de la identificación.* Los resultados de la identificación predial deberán ser consignados en los formatos de caracterización mencionados en el Manual Técnico

Operativo del Fondo, junto con un anexo especial relativo al concepto técnico de cumplimiento de requisitos mínimos para la adquisición, que se establezca para el efecto. Los formatos de caracterización junto con el concepto técnico se incluirán en la carpeta respectiva dentro de los tres (3) días siguientes a su diligenciamiento.

En caso de que se advierta con la visita que el predio no cumple con las condiciones mínimas establecidas en el Manual Técnico Operativo, así se lo hará saber el Fondo al propietario del predio.

Artículo 10. *Conveniencia y procedencia para la adquisición.* El Fondo dispondrá lo necesario para la realización del avalúo de los inmuebles con concepto técnico y estudio de títulos positivos, de acuerdo con las reglas previstas en el Título IV del Manual Técnico Operativo del Fondo.

Una vez el Fondo disponga del avalúo, revisará la conveniencia y procedencia de la adquisición en el marco del proceso de compensación, de acuerdo a las equivalencias, a los mínimos para reparación transformadora y a la voluntad manifestada por las víctimas beneficiarios de compensación. En caso de que el análisis reporte un resultado positivo, el Fondo en conjunto con las Direcciones Territoriales con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio, convocará a audiencia pública de concertación de negocio.

Artículo 11. *Negociación.* Para tramitar la negociación de los predios el Director Territorial con la respectiva jurisdicción y el Fondo convocarán a una audiencia pública de concertación en la cual podrán participar los posibles beneficiarios de la compensación y los propietarios de los predios correspondientes. A esta reunión se invitará siempre a un (1) representante de las organizaciones de víctimas del departamento y al Procurador Ambiental y Agrario con jurisdicción en la respectiva zona. Se levantará acta de la audiencia para proveer lo necesario.

En caso de llegarse a un acuerdo con el propietario, el Director Territorial y el Fondo suscribirán con este un contrato de promesa de compraventa, en el cual se estipule la celebración de la compraventa por escritura pública en un plazo no superior a dos meses (2), contados a partir de la fecha del contrato.

Parágrafo. A juicio del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas podrá prorrogarse, por una sola vez y hasta por un plazo igual al inicialmente previsto, los términos para suscribir el contrato de compraventa y otorgar la escritura de venta, siempre que la solicitud respectiva se formule antes del vencimiento del plazo inicial y esté debidamente justificada.

Artículo 12. *Precio y pago.* El precio de negociación de los predios y mejoras será fijado por el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), lo cual implica que no podrá realizarse negociación por valores superiores a este, pero sí por valores inferiores, siempre que no impliquen lesión enorme para el propietario.

El pago de los valores negociados se hará en efectivo, entendiéndose transacción electrónica o cheque expedido por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas o la Fiducia contratada para el efecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la protocolización de la escritura pública de compraventa.

Artículo 13. *Escritura de compraventa.* De llegarse a un acuerdo sobre el precio de la compraventa, de acuerdo al acta que suscriban los asistentes a la audiencia, el Fondo radicará concepto por escrito a la Subdirección General para que proceda a suscribir las escrituras públicas y orden de pago, de acuerdo a las condiciones que correspondan.

Parágrafo. Cuando la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas 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 al procedimiento previsto en la Resolución número 10137 de 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 14. *Vigencia.* El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D. C., a 31 de octubre de 2014.

El Viceministro de Desarrollo Rural,

Aníbal Fernández de Soto,

Presidente del Consejo Directivo.

La Secretaria Técnica Consejo Directivo,

Alcelis Coneo Barboza,

Subdirectora General (E) Unidad de Restitución de Tierras.