

## RESOLUCIÓN 108 DE 2016

(marzo 1°)

Diario Oficial No. 49.822 de 21 de marzo de 2016

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

*Por la cual se adopta la Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la determinación de Bienes Equivalentes y cálculo de la Unidad Agrícola Familiar Predial, para materializar las órdenes judiciales proferidas a los segundos ocupantes de conformidad con el Acuerdo número 21 de 2015.*

El Director de la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, en especial las que le confieren los artículos 9° numeral 2 del Decreto número 4801 de 2011, 49 del Decreto número 4829 de 2011 y Título 3 del Decreto número 1071 de 2015 y,

### CONSIDERANDO:

Que el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante el Acuerdo número 21 de 2015, creó un reglamento para dar cumplimiento a las providencias y medidas que ordenan atender a segundos ocupantes en el marco de la acción de restitución.

Que las medidas de atención que los jueces pueden ordenar a favor de los segundos ocupantes de los predios objeto de restitución, esto es, aquellas personas naturales que en las sentencias de restitución no fueron declarados de buena fe exenta de culpa, pese a no haber participado de los hechos que dieron lugar al despojo o al abandono forzado, y que con ocasión de la sentencia se ven abocadas a perder su relación con el predio, van desde el acceso a las tierras y/o proyectos productivos y la gestión para el ingreso a los programas de vivienda y/o formalización de la propiedad, dependiendo el grado de dependencia económica respecto al predio y el grado de vulnerabilidad.

Que las medidas de atención a segundos ocupantes, de acuerdo a su grado de dependencia frente al predio restituido, y en virtud de lo que expresamente disponga el despacho judicial, pueden ser en dinero o en especie, mediante la entrega de un predio equivalente al restituido o el reconocimiento del 50% del avalúo comercial del mismo, siempre y cuando no superen en valor la Unidad Agrícola Familiar calculada a nivel predial, lo cual hace necesario que se trace una metodología para calcular la UAF predial.

Que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante la Resolución número 461 de 2013 emitió la guía, *por la cual se adopta la Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la determinación de Bienes Equivalentes en los Procesos de Restitución*, según lo establecido en la Ley 1448 de 2011; con la salvedad que frente a la atención a segundos ocupantes, también se debe aplicar criterios de equivalencia a los predios que se van a presentar como opcionados a los Segundos Ocupantes, respecto del predio origen donde se estaba ejerciendo derechos de oposición, propiedad u ocupación, tal como indica el artículo 7° del Acuerdo 21 de 2015, lo que justifica que se deba implementar la guía para tal fin.

Que el numeral 2 del artículo 9° 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 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 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 en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 1448 de 2011 y 2.15.3.1 del Decreto número 1071 de 2015, la Unidad ha venido suscribiendo contratos, cuyo objeto es constituir una Fiducia de administración y pagos requeridos para la restitución de tierras de los despojados, el pago de compensaciones, ejecución de los programas de alivios de pasivos, adquisición, administración y enajenación de bienes y efectuar los pagos a cargo del fondo de la Unidad, relacionados con restitución, a través de un patrimonio autónomo.

Que para atender el cálculo de la Unidad Agrícola Predial y la equivalencia que debe existir entre el predio debatido en restitución, donde el segundo ocupante se vio abocado a perder su derecho de posesión, ocupación o propiedad, frente a los bienes que se le van a presentar como opcionados para entrega,

#### RESUELVE:

Artículo 1°. *Objetivo general.* La Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la Determinación de Bienes Equivalentes y cálculo de la Unidad Agrícola Familiar Predial, tiene como objeto definir y desarrollar la metodología y procedimientos para establecer la equivalencia medioambiental, socioproductiva y económica de la que habla el artículo 7° del Acuerdo número 021 de 2015, tomando como referencia los atributos componentes naturales (medioambientales), productivos y sociales (socioproductivos) y económicos (valor del avalúo) que poseen los pedios objeto de atención a segundos ocupantes.

## TÍTULO I

### CRITERIOS GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 2°. *Objetos específicos.* La guía Procedimentales y de Parámetros de Técnicos para la Determinación de Bienes Equivalentes y cálculo de la Unidad Agrícola Familiar Predial, tiene como objetivo los siguientes:

- a) Definir las bases metodológicas para la determinación de equivalencia medioambiental, socioproductiva y económica en los casos en que se ordene la atención a los segundos ocupantes en el marco del Acuerdo número 021 de 2015;
- b) Fijar los procedimientos y parámetros técnicos que aseguren la eficaz y eficiente identificación de los predios, necesaria para determinar con suficiencia la equivalencia medioambiental, socioproductiva y económica;
- c) Asegurar la rigurosa implementación del procedimiento para determinar las equivalencias a partir de los cruces de información, en los términos y condiciones dispuestos;
- d) Definir la metodología para calcular la Unidad Agrícola Familiar Predial, sobre el predio origen y/o opcionado, en procura de determinar el valor o especie que se va a entregar al segundo ocupante como medida de atención.

Artículo 3°. **Definiciones.** En concordancia con la Ley 1448 de 2011, el Decreto número 1071 de 2015 y Acuerdo número 21 de 2015, para la integra comprensión de la presente Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la determinación de Bienes Equivalentes y cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) predial, se adoptan las siguientes definiciones:

**Guía de equivalencia.** Documento que contiene los criterios y parámetros técnicos para determinar la correspondencia medioambiental o económica 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 providencia judicial.

**Segundo Ocupante.** Se consideran aquellas personas naturales reconocidas como tal mediante providencia judicial, que pese a no haber participado de los hechos que dieron lugar al despojo o abandono forzado, no fueron declarados de buena fe exenta de culpa en la sentencia de restitución y que, con ocasión a la sentencia, se vieron abocados a perder su relación con el predio solicitando en restitución.

**Medidas de atención a los segundos ocupantes dentro del marco del Acuerdo número 21 de 2015.** A los segundos ocupantes que sean reconocidos como tal en providencia judicial, que ordene atenderles dentro de lo preceptuado en el Acuerdo número 21 de 2015, se les pueden conceder las siguientes medidas de atención, de acuerdo a su relación de dependencia con el predio debatido en restitución y capacidad económica como tal:

**1. Si no tiene tierra adicional y habitan o derivan del predio restituido sus medios de subsistencia.** Se les otorgará preferentemente una medida correspondiente a la entrega de un predio equivalente al restituido, pero en ningún caso con una extensión superior a una Unidad Agrícola Familiar (UAF) calculada a nivel predial, conforme al artículo 27 de la Resolución número 041 de 1996, expedida por la Junta Directiva del Incora, acompañado de la implementación de un proyecto productivo.

El valor del proyecto productivo será el señalado en la respectiva Guía Operativa establecida al interior de la Unidad y, en todo caso, será inferior a cuarenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (40 smlmv) y el valor de la asistencia técnica no podrá superar los quince salarios mínimos mensuales legales vigentes (15 smlmv).

**2. A los propietarios de tierras distintas al predio restituido, que habitan o derivan del predio restituido sus medios de subsistencia.** Se les otorgará una medida consistente en la implementación de un proyecto productivo.

**3. A los poseedores u ocupantes de tierras distintas al predio restituido, que habitan o derivan éste sus medios de subsistencia.** Se realizará la revisión preliminar de los casos que cumplan los requisitos establecidos para optar por la formalización de la propiedad con relación del predio distinto al restituido, y se procederá a dar traslado del caso al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para que sea atendido a través del Programa de Formalización de la Propiedad Rural, a cargo de la entidad competente determinada por el Gobierno nacional.

Respecto del predio sobre el cual se le formalice la posesión, se le otorgará una medida consistente en la implementación de un proyecto productivo.

Si se constata que no procede efectuar la formalización del predio en favor del poseedor u ocupante, este será considerado como un ocupante secundario sin tierra. Sin embargo, para ser beneficiario de las medidas, este deberá comprometerse a hacer entrega formal y material del predio que posee u ocupa a la entidad competente de su administración que determine el Juez o Magistrado.

**4. A los que no habitan ni derivan del predio restituido sus medios de subsistencia que sean declarados expresamente de buena fe en la providencia judicial.** Se les otorgará

una medida correspondiente a la entrega de un valor en dinero equivalente al cincuenta por ciento del avalúo comercial del bien restituido que, en todo caso, no podrá superar el valor de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) calculada a nivel predial, conforme al artículo 27 de la Resolución número 041 de 1996, expedida por la Junta Directiva del Incora.

**Equivalencia.** Igualdad en el valor, estimación, potencia o eficacia de dos o más cosas. En el caso de los predios a atender a segundos ocupantes, se relaciona con la igualdad de áreas, valores medioambientales o económicos.

**La equivalencia medioambiental y socioproductiva.** Igualdad determinada en función de los atributos de los componentes naturales (medioambientales), productivos, sociales y culturales (socioproductivos) que poseen los predios objeto de atención a segundos ocupantes.

**Equivalencia económica.** Igualdad determinada en función de los avalúos comerciales realizados a los predios que se van a presentar a los segundos ocupantes y las tierras solicitadas en restitución, la cual puede darse en bienes rurales y urbanos.

**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 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.

**Predio.** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua.

Se incluyen en esa definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques, cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno.

**Predio Rural.** Es el inmueble localizado dentro de los perímetros urbanos, de conformidad con las normas de ordenamiento del territorial, bien sea el esquema de Ordenamiento Territorial EOT, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

**Predio en zona de expansión urbana.** Es el inmueble localizado en la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

**Baldíos.** Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, y no han tenido un dueño particular. Se incluyen aquellos predios que habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado.

**Posesión.** Situación que consiste en que la persona natural o jurídica usufructúa un predio privado, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer propietario alguno, con el fin de reclamar la propiedad del predio al término de la prescripción.

**Zonas Agroecológicas.** Se definen como espacios homogéneos claramente delimitados, donde interactúan variables agrofísicas (clima, geoforma, material parental de suelos, pendientes, erosión y suelos) poco modificables a corto o mediano plazo, dentro de las condiciones técnicas-sociales promedio de manejo actual, las cuales influyen en la sostenibilidad, tendencias y desempeño de los procesos de conservación y producción de cultivos y ganadería del país.

**Predio origen.** Es el inmueble sobre el cual el segundo ocupante se vio abocado a perder su derecho a la ocupación, posesión o propiedad, por orden judicial proferida dentro de un proceso de restitución.

**Predios opcionados.** Son los inmuebles sobre los cuales se les determina la viabilidad jurídica y técnica para ser equivalente y que serán presentados como opcionados a los segundos ocupantes, en virtud de la atención que ordenó en su favor.

**Unidad Agrícola Familiar.** De conformidad con el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, se entiende por UAF la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.

**Unidad Agrícola Familiar calculada a nivel predial.** De conformidad con el artículo 27 de la Resolución número 041 de 1996 expedida por la Junta Directiva del Incora, para la determinación de la UAF se establecerán los cálculos específicos a nivel predial, sustentados en el proyecto productivo elaborado para cada predio.

## TÍTULO II

### PROCESOS TÉCNICOS PARA IDENTIFICAR, EVALUAR Y DETERMINAR EQUIVALENCIAS EN PREDIOS RURALES

Artículo 4°. *Procesos técnicos para identificar, evaluar y determinar equivalencias en predios rurales.* Los predios rurales serán identificados, caracterizados y evaluados con el fin de determinar la equivalencia medioambiental y socioproductiva, a través de los siguientes procesos técnicos:

1. Localización Geográfica del predio origen y opcionado.
2. Ubicación del predio origen y opcionado en Áreas con Reglamentación Especial.
3. Ubicación del Predio origen y optativo en Zonas de Amenazas Naturales No Mitigables.
4. Definición de forma general e individual de las características medioambientales del predio como son los datos de las zonas agroecológicas (biofísicas) y los parámetros socioproductivos asociados a su ubicación geográfica.
5. Aplicación del Mecanismo de Asignación de Puntajes a predios origen y opcionados, con el fin de determinar la equivalencia medioambiental y socioproductiva, en cumplimiento de la orden judicial.

6. Aplicación del Mecanismo de Asignación de Puntajes a predios origen y opcionados, con el fin de determinar la equivalencia económica basada en el avalúo comercial, en cumplimiento de la orden judicial.

7. Determinación y Validación de la Equivalencia.

8. Cálculo de la Unidad Agrícola Familiar Predial.

## CAPÍTULO I

### **Procedimiento para la Localización, Ubicación y Caracterización de los Predios**

Artículo 5°. *Localización Geográfica del predio origen y opcionado.* La identificación de los predios parte de su ubicación en la División Política -. Administrativa en el espacio del territorio Colombiano y en su ubicación por coordenadas geográficas o planas, identificadas con el sistema Marco Geocéntrico Nacional de Referencia – Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (Magna-Sirgas) – Datum Bogotá. Ver datos identificados en la tabla 1.

#### **Tabla 1. Localización geográfica del predio**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

Artículo 6°. *Ubicación del predio origen y opcionado en áreas con reglamentación especial.* A partir de la localización geográfica, con base en la información tomada de las diferentes fuentes institucionales competentes de cada tema, se identifica y verifica si el predio se encuentra ubicado sobre un área de reglamentación especial. Datos identificados en la tabla 2.

#### **Tabla 2. Verificación del predio en áreas de reglamentación especial.**

## CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

Artículo 7°. *Ubicación del predio origen y optativo en zonas de amenazas naturales no mitigables.* Tomando como referencia la localización geográfica del predio origen y opcionado, se realizará la consulta en las diferentes fuentes institucionales competentes, con el fin de verificar si el predio se encuentra ubicado en zonas de amenaza natural no mitigable indicando la fecha de actualización de la información. Datos que se consignan en la tabla 3.

**Tabla 3. Ubicación del Predio en Zonas de Amenazas Naturales No Mitigables**

## CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

Artículo 8°. *Caracterización medioambiental y biofísica del predio origen y opcionado.* Se define como los procedimientos para identificar los predios rurales por sus parámetros medioambientales y por las características biofísicas (agroecológicas) del medio natural.

La información para el análisis se tomará de las diferentes fuentes institucionales, priorizando las del: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales de Colombia (IDEAM); Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (MADR), Servicio Geológico Nacional, Ministerio de Minas y Energía; Corporaciones Autónomas Regionales (CAR); Entes Territoriales, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), entre otros.

Las características del medio natural y biofísico, se identifican a partir de los siguientes procedimientos:

**1. Caracterización del medio natural del predio origen y opcionado con Base en la Zonificación Agroecológica.** En este caso, se utilizará como base de zonificación agroecológica -Corpoica- 2002, la cual se constituye en el mecanismo de aproximación medioambiental de predios.

Para el análisis se realizará el cruce cartográfico del predio de interés con la zonificación agroecológica y se determinará la zona específica en donde se ubica. Los resultados se registraran de conformidad con los parámetros establecidos en el formato diseñado para el efecto, como se identifica en la tabla 4, y denominado parámetros generales para la caracterización de un predio con datos de las zonas agroecológicas.

Este procedimiento metodológico, aplicará a predios origen y opcionados dada la escala de construcción de las zonas agroecológicas. De considerarse pertinente hacer uso de alguna información adicional proveniente de otras fuentes será analizada y validada, indicando el año y la escala. Por necesidad técnica se verificará y ajustará la información consignada mediante observaciones de campo.

**Tabla 4: Parámetros generales para la caracterización de un predio con datos de las zonas agroecológicas.**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

**2. Caracterización Biofísica de los Predios origen y opcionados por sus Parámetros Individuales.** Para su análisis y con el fin de determinar las condiciones biofísicas actuales, se acudirá a las diferentes fuentes de información institucional, como lo son: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales de Colombia (IDEAM); Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (MADR), Servicio Geológico Nacional, Ministerio de Minas y Energía; Corporaciones Autónomas Regionales (CAR); Entes Territoriales, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), entre otros.

Para su análisis, se realizará el cruce con las diferentes fuentes institucionales que provean información válida, bien sea de tipo cartográfico o estadístico, detallando la escala y fecha de información. Los resultados se registraran de conformidad con los parámetros establecidos en el formato diseñado para el efecto, como se identifica en la tabla 5, y denominado ***caracterización biofísica de los predios por sus parámetros individuales***.

En todos los casos se complementará el procedimiento con base en la Zonificación Agroecológica, la cual a su vez se verificará de ser necesario, con observaciones de campo. De considerarse pertinente hacer uso de alguna información adicional proveniente de otras fuentes analizadas y validadas, indicando el año y la escala respectiva.

**Tabla 5. Caracterización biofísica de los predios por sus parámetros individuales.**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

Artículo 9°. *Caracterización de los predios origen y opcionado por sus parámetros socioproductivos.* Se define como el procedimiento en donde se identifican los predios rurales por sus parámetros socioproductivos según su ubicación. En este caso, se tendrá en cuenta la información asociada a la infraestructura vial, infraestructura de servicios públicos, uso actual y uso potencial del suelo (vocación), disponibilidad hídrica y la descripción social y cultural de los habitantes de la zona.

Para su análisis, se tomará la información válida bien sea de tipo cartográfico o estadístico, destacando la escala y fecha. Dicha información se complementará y ajustará con información a partir de la práctica con las visitas de campo, los resultados se registrarán de conformidad con los parámetros establecidos en el formato diseñado para tal efecto, como se identifica en la tabla 6, y será denominado Caracterización de los predios por sus parámetros socioproductivos.

Si se considera pertinente hacer uso de alguna información adicional proveniente de otras fuentes, será analizada y validada indicando el año y escala respectiva.

**Tabla 6. Caracterización de los predios por sus parámetros socioproductivos**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

Parágrafo. *Tablas de control para la evaluación socioproductiva.* Corresponde a las tipologías en que puede encontrarse un parámetro socioproductivo del predio, el cual tiene un valor asignado a las características dominantes. La valoración de los parámetros socioproductivos, se identifican en las tablas de control 8, 9, 10, 11 y 11a.

**Tabla 8. Infraestructura Vial.**

ZONA VIAL	CARACTERÍSTICAS	PUNTOS
-----------	-----------------	--------

<b>ZONAS DE VÍAS APTAS</b>	Aquellas zonas que esta comunicadas por vías pavimentadas del primer orden (TIPO 1) P Destapadas (tipo 2), con ramales de otros tiros que comunican con otras zonas. Por lo general corresponden a las zonas de mayor desarrollo agropecuario de pendientes suaves cerca de los centros urbanos.	10
<b>ZONA VIAL</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>PUNTOS</b>
<b>ZONAS DE VÍAS REGULARES</b>	Aquellas que presentan vías de tipo 3 y 4, de regular desarrollo agropecuario; por lo general son de zonas de ganadería extensiva o de agricultura de subsistencia las pendientes va de inclinadas a fuertemente inclinadas. Más alejadas de los centros urbanos.	7
<b>ZONAS DE VÍAS MALAS</b>	Presentan en su mayoría, vías tipo 5 en adelante; zonas dedicadas a la agricultura y ganadería extensivas; zonas de pendientes fuertemente inclinadas y relieve quebrado o escarpado. Si se presentan zonas con pendientes menores a esta, por lo general, están erosionadas. Las vías malas se presentan, con mayor frecuencia en zonas muy alejadas de centros urbanos.	5
<b>ZONAS SIN VÍAS</b>	Carecen de vías de comunicación importantes y solo se presentan caminos para el tránsito de personas o animales de carga. Son zonas de escaso desarrollo agropecuario, con pendientes fuertes y relieves escarpados.	0

**Tabla 9. Infraestructura de servicios públicos**

TIPO	EXISTENCIA (PUNTOS)	
	SÍ	NO
ACUEDUCTO	10	0

<b>ALCANTARILLADO</b>	10	0
<b>LUZ</b>	10	0

**Tabla 10. Disponibilidad Hídrica**

TIPO	CARACTERÍSTICAS	PUNTOS
ZONAS DE AGUAS ABUNDANTES	Se consideran aquellas zonas que poseen suficiente agua y cuentan con los mecanismo de infraestructura necesaria para hacerla disponible a través de sistemas de riesgo por gravedad, o se está afiliada a distrito de riesgo que posean aguas permanentes durante todo el año, topografía o ligeramente plana. Hay una relación directa entre las aguas abundantes y la presencia de tierras de máxima utilización o explotaciones ganaderas intensivas.	10
ZONAS DE AGUAS SUFICIENTES	Son aquellas que poseen aguas permanentes, corrientes o estancadas, y niveles de precipitación superiores a 1.500 mm/año, pero que debido a ciertas limitaciones bien sea por pendiente del terreno o por falta de infraestructura, más del 30% de su volumen tiene utilización plena para fines de riego o aprovechamiento ganadero.	7
ZONAS DE AGUAS ESCASAS	Son aquellas zonas con pozos o aguas corrientes, permanentes o semipermanentes, y niveles de precipitación menores a 1.500 mm/año, pero debido a las limitaciones de usos a causa de la pendiente del terreno, la disponibilidad del recurso o la infraestructura para su utilización, no se utiliza con fines agrícolas o ganaderos, o su utilización se da principalmente para uso ganadero extensivo.	5
ZONAS SIN AGUA	Donde solo hay posibilidades de agua en invierno	0

Fuente: Adaptado de la metodología para la identificación de Zonas Homogéneas Físicas Rurales, IGAC, 2008. *Tabla 11. Usos y Coberturas del Suelo.*

**Tabla 11. Usos y coberturas del suelo**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

Fuente: FONDO URT, 2015.

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

**Tabla Nº 11 A. Puntajes asignados para Uso actual vs Uso potencial.**

USO ACTUAL VS USO POTENCIAL	TIPO DE CONFLICTO	PUNTAJE
	SIN CONFLICTO	10
	LIGERO	6
	MODERADO	4
	SEVERO	2

Fuente: FONDO URT, 2015.

Artículo 10. *Caracterización de los predios origen y opcionado por su valor económico.* El Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, dispondrá de los informes de avalúos comerciales de los predios origen y opcionado

realizados por la autoridad competente, los cuales serán tenidos en cuenta en la determinación de la equivalencia económica.

## CAPÍTULO II

### Procedimiento para la determinación de equivalencia

Artículo 11. *Mecanismo y asignación de puntajes*. El mecanismo de equivalencia consiste en identificar la similitud medioambiental (biofísicos), socioproductiva y económica entre el **Predio Origen** -cuya relación de posesión, propiedad u ocupación se perdió por parte del segundo ocupante en razón al fallo de restitución-, con aquellos predios **Opcionados** con los que se determine viabilidad para ser equivalente.

Parágrafo 1°. Para determinar la equivalencia, en primera medida, se tomarán los parámetros medioambientales (biofísicos) y socioproductivos tanto del predio origen como del predio o predios opcionados, los cuales se encuentran descritos en la Tabla 5 “*Caracterización biofísica de los predios por sus parámetros individuales*”. La asignación y calificación de puntajes será como se identifica en la Tabla 12, denominada “*Puntajes de los parámetros biofísicos y socioproductivos para la evaluación de un predio equivalente*”. El procedimiento será el siguiente:

**Predio Origen:** Los parámetros medioambientales (biofísicos), siempre tendrán el valor de 100, puntos; en tanto que a los parámetros socioproductivos se les asignará el puntaje según los criterios establecidos en las tablas de control 8 a 11 A.

**Predio Opcionado:** Para los parámetros medioambientales (biofísicos) el puntaje será el resultado de comprar las condiciones de contraste entre los del predio origen y el predio opcionado, (Anexo 1: Rangos de clasificación de los parámetros biofísicos), como se describen en la tabla 7, En tanto que a los parámetros socioproductivos se les asignará el puntaje según los criterios establecidos en las tablas de control 8 a 11.

El resultado final será la suma aritmética de los puntajes en el predio origen y el predio opcionado.

**Tabla 12. Puntajes de los parámetros biofísicos y socioproductivos para la evaluación de un predio equivalente.**

**CONSULTAR CUADRO EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.**

Fuente: FONDO URT, 2015.

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

Parágrafo 2°. Para determinar la equivalencia, en segunda medida, se tomarán los valores que arrojaron los avalúos comerciales del predio origen y opcionado, y se aplicará la fórmula que se describe a continuación:

**\*\*CONSULTAR ECUACIÓN EN EL ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF.\*\***

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor que arroje este resultado no debe ser superior al 110% del valor comercial del predio origen ni menor al 90%.

**Tabla 13. Equivalencia Económica basada en el Avalúo Comercial del predio origen y optativo.**

CONDICIÓN	PARÁMETRO	PREDIO ORIGEN	PREDIO OPCIONADO	EQUIVALENCIA
ASPECTOS ECONÓMICOS	VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL	VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL	VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL	RESULTADO DE APLICAR LA FÓRMULA DEL Artículo 14 EXPRESADO EN %

\*Este procedimiento estará a cargo del Fondo con apoyo de la Dirección Catastral y Análisis Territorial.

### CAPÍTULO III

## Determinación y Validación de la equivalencia

Artículo 12. *Determinación de equivalencia.* Se considera que un predio opcionado adquiere el nivel de equivalencia, cuando cumple con las siguientes condiciones equivalentes:

1. **Medioambiental (Biofísica)** = Cuando sus propiedades y elementos medioambientales guarden semejanza con el medio natural.

2. **Socioproductivas** = Que el predio opcionado guarde concordancia o aproximación con las condiciones socioproductivas del sitio donde el solicitante ejercía su presencia o tenencia. La suma de los criterios medioambientales (biofísicos) y socioproductivos, debe estar entre el 75% y 110%, el cual será el total de lo consagrado en la tabla 12.

3. **Económico** = Que el valor comercial del predio opcionado no sea superior al 110% ni inferior al 90% del valor que arroja el avalúo comercial del predio origen, el cual será el resultado de lo consagrado en la tabla 13.

Artículo 13. *Validación de la equivalencia.* Entre el Fondo, la Dirección Catastral y de Análisis Territorial y el Equipo de Proyectos Productivos, se determinará la equivalencia y se realizará el análisis respecto de la viabilidad de presentar las opciones equivalentes al segundo ocupante.

Parágrafo. La determinación y validación de la equivalencia será consagrada en un formato de concepto técnico de equivalencias para segundos ocupantes diseñado para el efecto.

Artículo 14. *Campo de aplicación Guía de Equivalencias para predios opcionados.* Los procedimientos y metodología descritos en el Título II de la presente Guía, solo son aplicables cuando sea procedente la medida contemplada en el artículo 9° del Acuerdo número 021 de 2015, es decir, cuando se va a entregar al segundo ocupante un predio equivalente al restituido, que en ningún caso podrá tener una extensión superior a una Unidad Agrícola Familiar (UAF) calculada a nivel predial.

## CAPÍTULO IV

### Cálculo de la Unidad Agrícola Familiar Predial

Artículo 15. *Metodología para calcular Unidad Agrícola Familiar Predial.* Para el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) de la que trata el presente artículo se aplicará la metodología prevista para tal efecto por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder).

Artículo 16. *Calculo de la UAF predial para cumplir con la entrega de predios equivalentes a segundos ocupantes.* El cálculo de la UAF predial para el cumplimiento de la medida contemplada en el artículo 09 del Acuerdo número 021 de 2015 y en general de las providencias que dispongan la entrega de predios a segundos ocupantes, procederá sobre el predio opcionado, una vez sean realizados los procedimientos y metodologías presentadas en el Título II - Procesos Técnicos Para Identificar, Evaluar y Determinar Equivalencias en Predios Rurales de la presente resolución y se adelantará entre el Fondo, la Dirección Catastral y de Análisis Territorial y el Equipo de Proyectos Productivos.

Parágrafo 1°. Para el cálculo de la UAF predial, se realizará la evaluación técnica y financiera del proyecto productivo más viable, conforme al resultado de la caracterización del predio opcionado, de forma que genere ingresos netos mínimos de hasta dos punto cinco (2,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de acuerdo con el flujo de caja del proyecto productivo previsto.

Parágrafo 2°. Para la determinación de la UAF predial, se deberá tener en cuenta los criterios presentados en el artículo segundos del Acuerdo 192 de 2009 por medio del cual el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) “(...) *deroga el Acuerdo 16 del 17 de octubre de 1996 y se actualizan los criterios que establecen la extensión de la Unidad Agrícola Familiar*”.

Artículo 17. *Segundo ocupante a los que se les otorga medida de atención en dinero.* Para los casos donde sea procedente la medida de atención contemplada en el artículo 12 del Acuerdo número 021 de 2015, así como cuando los jueces en su providencias determinen la viabilidad del pago en dinero, de conformidad con el parágrafo del artículo 12 del mismo acuerdo, el cálculo de la UAF predial se realizará sobre el predio origen y se adelantará lo dispuesto en el **Capítulo I - Procedimiento para la Localización, Ubicación y Caracterización de los Predios** de la presente resolución.

Artículo 18. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.C., a 1° de marzo de 2016.

El Director General,

*Jesús Ricardo Sabogal Urrego.*