

ACUERDO 35 DE 2017

(febrero 8)

Diario Oficial No. 50.196 de 4 de abril de 2017

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

Por medio del cual se adoptan los criterios generales para la adquisición directa de bienes del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas, y se deroga el Acuerdo número 020 de 2014.

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 la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en adelante la Unidad, cuyo objeto fundamental consiste en servir de órgano administrativo del Gobierno nacional para la restitución de tierras de los despojados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 1448 de 2011, numeral 10, podrá desempeñar las demás funciones afines con su objetivo y funciones que señale la ley;

Que el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, señala que el Estado colombiano adoptará las medidas requeridas para la restitución jurídica y material de las tierras a los despojados y desplazados, y de no ser posible la restitución, para determinar y reconocer la compensación correspondiente;

Que los artículos 97 y 98 de la Ley 1448 de 2011 establecen que le corresponde al Fondo de la Unidad 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 1071 de 2015, según la cual la compensación por el predio

imposible de restituir, como medida subsidiaria, deberá verificarse por la Unidad en forma preferente por un predio con equivalencia medio ambiental, 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 en virtud del artículo 111 de la Ley 1448 de 2011 el Fondo de la Unidad tiene como objetivo principal servir de instrumento financiero para la restitución de tierras de los despojados y el pago de compensaciones y así mismo el artículo 112 determinó que los recursos del Fondo se administrarán a través de una fiducia comercial de administración;

Que el Consejo Directivo de la Unidad, en adelante el Consejo Directivo mediante Acuerdo número 33 de 2016 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 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 económico del valor correspondiente a una Unidad Agrícola Familiar calculada a nivel predial sobre el predio solicitado en restitución, lo cual hace necesario que se trace una metodología para calcular la UAF predial sustentado en un proyecto productivo elaborado para cada caso por parte de la Unidad;

Que la Unidad, adoptó según lo establecido en la Ley 1448 de 2011 los criterios para la determinación de bienes equivalentes para víctimas y segundos ocupantes mediante Resoluciones números 461 de 2013 modificada por la 145 de 2016 y 108 de 2016;

Que el Decreto número 440 de 2016, por medio del cual se modificó el Decreto número 1071 de 2015, dispuso en relación con los segundos ocupantes las medidas de atención y la compensación a las víctimas, en cumplimiento de las providencias judiciales ejecutoriadas en el marco de la acción de restitución;

Que el artículo 2º, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece que la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas opera por la modalidad de contratación directa, así mismo el Decreto número 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.10 que trata sobre la adquisición de bienes inmuebles, determina que los mismos deben ser avaluados por una institución especializada y se deberán analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que

deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública, por lo anterior, la justificación que permite adelantar la adquisición de inmuebles por la modalidad de contratación directa se encuentra consignado en el documento denominado *"Estudio Técnico que justifica la derogatoria del Acuerdo número 020 de 2014"*, que hace parte integral de este Acto Administrativo;

Que con la implementación de la compra directa de predios se pretende la efectividad de la restitución material, en tanto, el segundo ocupante por un lado pueda tener acceso efectivo y oportuno a la asignación de un predio, para que a su vez a la víctima se le pueda garantizar el regreso a su tierra;

Que los numerales 1, 2 y 4 del artículo 7º 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 prever las funciones del Consejo Directivo indican 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. 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; (...) 4. Formular y acompañar al Director General en la definición de estrategias y mecanismos de coordinación que garanticen la optimización de los recursos y la materialización de los propósitos de la Ley 1448 de 2011 en la restitución de tierras a los despojados de ellas"*;

Que el Consejo Directivo de la Unidad, expidió el Acuerdo número 020 de 2014 *"por el cual se formulan y se establecen los criterios generales para 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"*;

Que el Acuerdo número 020 de 2014 se ha erigido como una herramienta valiosa para la compra de predios suficientes y equivalentes que se necesitan para materializar la atención ordenada por parte de los jueces y magistrados de restitución de tierras en favor de las víctimas y segundos ocupantes, sin embargo en ejercicio de su puesta en marcha, se evidenciaron falencias que no permitieron la materialización de la compra de predios para atender efectivamente las órdenes judiciales. Por lo anterior se desplegaron por parte de jueces y magistrados diversos requerimientos y desacatos a las órdenes impartidas a la Unidad que exigen una modificación y ajuste a la reglamentación propuesta por el mismo;

Que el tiempo promedio otorgado por el operador judicial para atender a la población objeto de atención mediante la compra y asignación de predios por compensación y atención a segundos ocupantes es de 3 meses, tiempo que se

considera muy corto en relación con el procedimiento establecido por la Unidad, la disposición de bienes con características específicas y la materialización de dichas órdenes, en ese sentido, es necesario modificar y ajustar los criterios generales que permitan efectivamente la adquisición de predios para que la Unidad atienda desde su misionalidad oportunamente a la población objeto de estas órdenes;

Que de conformidad a los cánones de la técnica normativa que exigen una estructura sistematizada y uniforme en las normas de carácter administrativo, surge la necesidad de introducir varios cambios al Acuerdo número 020 de 2014 que le permita al Fondo de la Unidad mediante la adquisición directa de predios compensar a las víctimas y atender a los segundos ocupantes y, en consecuencia, se hace necesario derogar el mismo con el fin de adoptar un nuevo acuerdo para incluir los procedimientos recientemente adoptados por la Unidad y actualizar el acuerdo con la normatividad vigente;

Que a partir de lo anterior la competencia para derogar el Acuerdo número 020 de 2014 procedimiento por el cual se formulan y se establecen los criterios generales para la ejecución del programa de adquisición de bienes del Fondo de la Unidad, recae en su Consejo Directivo;

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

Artículo 1º. Adopción de los criterios generales. Por medio del presente acuerdo se adoptan los criterios generales de adquisición directa de bienes para el Fondo de la Unidad, que servirá como instrumento para el cumplimiento de órdenes judiciales relacionadas con compensación a víctimas cuyos bienes son imposibles de restituir y atención a los segundos ocupantes resultantes de los procesos de restitución.

Parágrafo. Con el fin de materializar la adquisición directa de inmuebles por parte de la Unidad, se definirá internamente un procedimiento que permita adelantar la compra directa de predios. El procedimiento de adquisición de bienes será ejecutado por la Unidad y su Fondo a través de la fiduciaria que se contrate para el efecto, mediante compra directa de los inmuebles que cumplan con los requerimientos técnicos y jurídicos mínimos establecidos en los formatos e instrumentos internos que defina la Unidad para el caso.

Se aplicará de manera residual 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 y/u ordenado la medida mediante providencias judiciales.

Artículo 2º. *Necesidad de la adquisición directa de predios.* El Fondo de la Unidad de conformidad a las órdenes judiciales respectivas y relacionadas con compensación a víctimas y atención a segundos ocupantes, establecerá su necesidad en el documento respectivo que será reglamentado por resolución interna. Los predios que se adquieran, en todos los casos corresponderá a una o varias unidades prediales constituidas cada uno con una matrícula inmobiliaria independiente y conforme a las necesidades específicas de las órdenes a cumplir.

Artículo 3º. *Selección y requisitos de los predios a adquirir.* El Fondo de la Unidad una vez establecida la necesidad identificará en el mercado de tierras los predios requeridos de manera directa o a través de la fiducia, para el efecto se realizará una publicación por medio de avisos en las carteleras de la Dirección Territorial, Notaría, Umata y Alcaldía correspondiente para los interesados durante cinco (5) días hábiles, y adelantará las diligencias necesarias para determinar el cumplimiento de los siguientes criterios mínimos:

3.1 Requisitos de los predios rurales:

a) Tener una superficie agropecuaria utilizable no inferior al ochenta por ciento (80%) del área total del predio, clasificadas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), los respectivos Esquemas de Ordenamiento (EOT) de cada municipio o instrumento equivalente, lo cual se certificará mediante constancia expedida por el municipio y, como regla general, ser suficiente para dar cabida al menos a una (1) unidad agrícola familiar predial de conformidad a la metodología vigente establecida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Para determinar dicha superficie es preciso verificar el estricto cumplimiento de las disposiciones ambientales, la aptitud, el uso y la vocación natural del suelo;

b) Que el predio se encuentre libre de todo gravamen, o limitación de dominio;

c) Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo, Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural número 1071 de 2015, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997 salvo que se allegue la respectiva autorización para enajenar el predio de conformidad con la ley.

3.2 Requisitos de los predios urbanos:

a) Que los bienes inmuebles no sean clasificados como imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya transferencia, no esté prohibida o restringida por normas constitucionales o legales;

b) Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo, Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural número 1071 de 2015, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente;

c) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

- Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento.

- Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano;

d) Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra de interés público o general, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989;

e) Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos de extinción del derecho de dominio clarificación de la propiedad, limitaciones al dominio y libres de cargas y gravámenes hipotecarios;

f) Los predios deben estar ubicados en zonas urbanas, de conformidad con la reglamentación dispuesta en el plan de ordenamiento territorial o instrumento de planificación de cada municipio;

g) Que los inmuebles se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto de impuestos, tasas o contribuciones del orden municipal y/o departamental.

Parágrafo. Una vez adelantada la publicación de que trata el presente artículo y cuando no se presentaran ofertas para compra, el Fondo de la Unidad y/o la Fiducia adelantará la búsqueda y selección de predios de manera directa, conservando siempre los criterios mínimos establecidos en el presente acuerdo.

Artículo 4º. *Bienes susceptibles de adquisición.* El Fondo adelantará la verificación de los requisitos mínimos y seleccionará aquellos que cumplan, para continuar con el procedimiento de compra directa de predios rurales y urbanos, previa socialización con el propietario del predio las condiciones de compra.

Parágrafo. En tratándose de compensación a víctimas, el beneficiario podrá buscar, seleccionar y postular un predio de su interés, para que el Fondo realice el estudio de títulos y estudios técnicos correspondientes. Una vez adelantado el anterior trámite se autorizará a la fiducia para que proceda a la respectiva compra del predio, de acuerdo al valor pactado y negociado entre el beneficiario y vendedor.

Artículo 5º. *Estudio de títulos.* El Fondo de la Unidad, solicitará a la Fiduciaria contratada para el efecto la realización de los respectivos estudios de títulos sobre los predios priorizados que permitirá la evaluación jurídica sobre la viabilidad de adquisición, de lo que se dejará constancia mediante un concepto suscrito por un abogado en ejercicio, para lo cual se requiere contar con los siguientes documentos:

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

b) Certificado de tradición y libertad original, del (los) predio(s) que se pretende adquirir, cuya expedición no supere noventa (90) días;

c) Certificado judicial y fiscal vigente del propietario del (los) predio(s);

d) Autorización de venta expedida por el Comité Local de Atención a la Población Desplazada a favor de la Unidad, en caso de que sobre el predio pese una medida de protección con prohibición de enajenar, tramitada por ruta colectiva;

e) 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 de que sobre el predio pese una medida de protección con prohibición de enajenar, tramitada por ruta individual, a través del Unidad;

f) Certificado Municipal donde conste el uso del suelo según el POT, EOT o instrumento equivalente, respecto a la ubicación del predio, y la unidad mínima divisible respecto a la ubicación del predio.

Siempre que del estudio se desprenda que la documentación no está completa, la Fiduciaria y/o el Fondo requerirá al propietario por una sola vez, para que en el término de ocho (8) días hábiles se ajuste al requerimiento, de no subsanar lo solicitado se entenderá rechazado el predio.

Artículo 6°. *Caracterización de los predios.* Cuando de los estudios de títulos resulte que un predio podría ser objeto de adquisición, el Fondo de la Unidad coordinará la caracterización medioambiental y socioproductiva definida en el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad. Los resultados de la caracterización deberán ser evaluados junto con la información cartográfica digital que dispone la Unidad y serán consignados en los formatos de caracterización mencionados en el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad, con un anexo especial relativo al concepto técnico de cumplimiento de requisitos mínimos para la adquisición, que se establezca para el efecto.

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 de la Unidad al propietario del predio.

Artículo 7°. *Avalúo.* El precio máximo de negociación de los predios y mejoras que adquiera la Unidad a través de la Fiduciaria, será fijado por el avalúo comercial que solicitará el Fondo de la Unidad o la Fiducia contratada para el efecto y será realizado por las autoridades catastrales competentes: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los catastros independientes de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, de acuerdo a la respectiva jurisdicción de competencia o las lonjas habilitadas de acuerdo a lo previsto en el Decreto número 440 de 2016, lo cual implica que no podrá realizarse negociación por valores superiores a este, pero sí por valores inferiores, siempre que no conlleve a lesión enorme al propietario.

Artículo 8°. *Socialización y presentación del procedimiento de compra.* Finalizado el estudio de títulos y dispuesta la caracterización y el avalúo comercial, el Fondo

de la Unidad socializará el procedimiento con el propietario del predio que fue viabilizado para su posible compra. Con el predio cuyo estudio de títulos resulte viable y sean aceptadas las condiciones del avalúo, se continuará el procedimiento de adquisición, salvo que el propietario desista expresamente y por escrito.

Artículo 9º. *Georreferenciación de los predios.* Corresponde a la identificación física en terreno de los predios, 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 interinstitucional y sus normas complementarias suscritas para el efecto por la Unidad y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 1º. 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 2º. En caso de que se advierta que el área del plano de georreferenciación realizado 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 de la Unidad requerirá al propietario la radicación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), de la solicitud para realizar el trámite de conservación catastral. En todo caso, el valor a pagar corresponderá al área que resulte del proceso de georreferenciación que realice la Unidad.

Artículo 10. *Conveniencia y procedencia para la adquisición.* El Fondo de la Unidad a partir del resultado positivo del *Estudio de Títulos, Identificación de los predios y Avalúo comercial*, a través de los formatos y de acuerdo al procedimiento que la Unidad establezca, determinará la conveniencia y procedencia para su adquisición a través de la Fiduciaria contratada para tal efecto.

Artículo 11. *Condiciones de la oferta de compra.* Una vez realizados los estudios jurídicos y técnicos que determinan la viabilidad de adquisición, el Fondo de la Unidad a través de la Fiduciaria contratada para tal efecto formulará por escrito la oferta de compra a su propietario, indicando en esta:

- a) Identificación y ubicación del predio;
- b) El precio de compra y forma de pago (copia del avalúo comercial del predio);

c) Plazo que tendrá el propietario para contestar la oferta;

d) Término para la suscripción de la promesa de compraventa y perfección de negociación.

e) Término para realizar la entrega del inmueble.

Artículo 12. *Contestación de la oferta.* El propietario del predio deberá contestar la oferta de compra aceptándola o rechazándola en el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la misma. En caso de aceptación de la oferta, el representante legal de la Fiduciaria, suscribirá con el propietario 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 de promesa.

Parágrafo. Se entenderá que el propietario del predio rechaza la oferta de compra del predio, cuando dentro del término establecido de cinco (5) días hábiles, no manifieste su aceptación expresa o condicione su aceptación.

Artículo 13. *Precio y pago.* El precio de compra del inmueble lo constituye el avalúo comercial y el pago se hará por la Fiducia previa instrucción de la Unidad, según lo pactado con el vendedor, de conformidad a los lineamientos dados por la Unidad.

Artículo 14. *Escritura de compraventa.* De llegarse a un acuerdo sobre el precio y las condiciones pactadas, la Fiduciaria procederá a realizar el reparto notarial correspondiente, para que dentro del plazo pactado se otorgue la escritura.

Artículo 15. *Registro de predios.* Los predios ofertados en el marco del presente procedimiento, quedarán registrados en una base de datos, los cuales previo cumplimiento de los requisitos mínimos podrán ser evaluados para su adquisición posteriormente.

Artículo 16. *Vigencia.* El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Acuerdo número 020 de 2014.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 8 de febrero de 2017.

El Presidente Consejo Directivo,

Juan Pablo Díaz Granados Pinedo.

La Secretaria Técnica Consejo Directivo,

Alcelis Coneo Barboza.