

ACUERDO 138 DE 2008

(mayo 7)

Diario Oficial No. 47.044 de 8 de julio de 2008

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

Por el cual se reglamenta el pago y la restitución del subsidio para la compra de tierras, a que se refiere el Capítulo I, Título IV de la Ley 1152 de 2007.

El Consejo Directivo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, en uso de sus atribuciones legales y, en especial, las que le confieren los artículos 67 y 68 de la Ley 1152 de 2007 y 7°, numeral 3, del Decreto 4902 de 2007, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, tiene por objeto fundamental promover y apoyar la ejecución de la política establecida por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para fomentar el desarrollo productivo agropecuario, forestal y pesquero en el medio rural, y facilitar a la población campesina el acceso a los factores productivos;

Que para cumplir con dicho propósito, el Incoder se encuentra facultado, según el artículo 21 del mismo cuerpo normativo, para facilitar a los pequeños y medianos productores rurales el acceso a los factores productivos, para lo cual podrá otorgar subsidios directos con el propósito de beneficiar a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, mediante la gestión y el otorgamiento de recursos de financiación o cofinanciación, subsidios e incentivos para apoyar la ejecución de programas o proyectos de inversión, encaminados a desarrollar el potencial productivo y a elevar los ingresos de los productores rurales;

Que en ese orden de ideas, la Ley 1152 de 2007 mediante el artículo 56 estableció un subsidio para la compra de tierras, con cargo al presupuesto del Incoder, que se otorgará por una sola vez a los pequeños productores que libremente se postulen para recibirlo, en forma individual o colectiva;

Que de conformidad con esta ley, el Incoder está facultado para administrar y adjudicar un subsidio para la compra de tierras que tiene como propósito eliminar, corregir y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rural y mejorar las condiciones productivas de los procesos de producción agropecuaria y forestal;

Que según lo dispuesto en los artículos 63, 67 y 68 de la Ley 1152 de 2007, al Gobierno Nacional le corresponde asignar al Incoder los recursos necesarios para financiar el Subsidio para Compra de Tierras y al Consejo Directivo reglamentar lo relativo a su pago, la recuperación de la cuantía entregada a título de Subsidio, cuando se verifique el incumplimiento de las exigencias y condiciones previstas en el artículo 67 del mismo cuerpo normativo, que configuran el acaecimiento o cumplimiento de la condición resolutoria;

Que a su vez, el Decreto 4984 de 2007, “por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1152 de 2007 en lo relacionado con el subsidio para compra de tierras, se establecen los procedimientos operativos y se dictan otras disposiciones”, establece en su artículo **8.1.**

Forma de pago del subsidio para compra de tierras que el cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio adjudicado se pagará una vez sean cumplidas las condiciones para el primer desembolso, de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo del Incoder, en todo caso, dentro de los treinta (30) días siguientes a la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura otorgada entre el propietario y los beneficiarios del subsidio;

Que en el texto de esa misma norma se prevé, en su artículo 27, que cumplida la condición resolutoria conforme al reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo, los beneficiarios del subsidio deberán restituirlo en efectivo a su valor presente al Incoder, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1152 de 2007 sobre ese particular;

Que el artículo 7°, numeral 3, del Decreto 4902 de 2007, en desarrollo de dichas disposiciones estableció que al Consejo Directivo le corresponde “Reglamentar lo relacionado con la recuperación de la cuantía entregada a título de subsidio, en aquellos eventos en los que se verifique el incumplimiento de las exigencias y condiciones establecidas en la ley y en el reglamento”;

Que todo lo anterior desarrolla el precepto constitucional que le ordena al Presidente de la República *velar por la estricta recaudación y administración de las rentas y caudales públicos* (artículo 189, numeral 20);

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

CAPITULO I

Del pago del subsidio para compra de tierras

Artículo 1°. *Verificación de requisitos del predio y del proyecto.* Previa la adjudicación de los subsidios conforme al procedimiento establecido en el Decreto 4984 de 2007, el Incoder, a través de la interventoría designada, realizará una visita a los predios de los proyectos declarados potenciales beneficiarios del subsidio cuya calificación en orden descendente y la disponibilidad de recursos les otorga cierta probabilidad para la asignación, con el fin de constatar la veracidad de toda la información consignada en la propuesta, especialmente la relativa a las características del predio, valor comercial del predio de acuerdo con el avalúo aportado, los componentes del proyecto productivo y el cumplimiento de los requisitos por parte de los beneficiarios.

De la visita en terreno se elaborará un documento denominado Informe de Viabilidad del Proyecto que consignará lo relativo a la titularidad del inmueble en cabeza del vendedor y la inexistencia de gravámenes o limitaciones al derecho de dominio sobre el inmueble objeto de solicitud, asimismo se verificará que en el predio no hayan poseedores. En caso de encontrarse que la información de la propuesta no coincide con la registrada en la visita, se excluirá la correspondiente propuesta del listado de proyectos de potenciales beneficiarios.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 4984 de 2007, el interventor designado paralelamente elaborará las órdenes de pago a fin de efectuar los desembolsos que deba realizar el Incoder a favor del solicitante del subsidio, verificará la disponibilidad de la contrapartida monetaria, así como la correcta cuantificación de las contrapartidas no dinerarias cuando a ello hubiere lugar; verificará los precios utilizados para la elaboración del presupuesto del proyecto productivo y de la compra del predio; ordenará las modificaciones sustanciales al presupuesto y al cronograma que hubieren sido presentados en la propuesta, así como las obras complementarias que se planee ejecutar; verificará que el precio correspondiente al avalúo comercial presentado por el solicitante corresponde a las condiciones de mercado del predio objeto de compra; constatará que los requerimientos financieros, técnicos y ambientales han sido satisfechos y corresponden a la realidad del proyecto productivo.

Artículo 2°. *Adquisición del derecho al otorgamiento del subsidio.* Cumplidos los requisitos de consignación de contrapartida en los términos establecidos en el artículo 25 del Decreto 4984 de 2007 y obtenido el Informe de Viabilidad del Proyecto, el Incoder procederá a adjudicar el subsidio mediante resolución motivada, elaborada por la Subgerencia de Gestión y suscrita por la Gerencia General.

Dentro de un plazo máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la notificación del acto administrativo a través del cual se adjudica el subsidio, los adjudicatarios deben suscribir un acuerdo de financiamiento en los términos que disponga el Incoder.

En la resolución de adjudicación debe especificarse, cuando se trate de proyectos colectivos, la forma de división material del predio con el detalle de los respectivos linderos e impartirse la instrucción de apertura de los folios que corresponda a los respectivos Registradores de Instrumentos Públicos.

Artículo 3°. *Pago del subsidio para compra de tierras.* El subsidio para Compra de Tierras les será entregado a los beneficiarios de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de financiamiento que estos suscriban con el Incoder, en dos (2) pagos que serán desembolsados de la siguiente forma:

-- El 50% del valor total del subsidio, mediante pago a favor del vendedor del predio adquirido en virtud del otorgamiento del subsidio, dentro de los treinta (30) días siguientes a la inscripción de la escritura pública que protocolice la compraventa en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa la comprobación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

– La suscripción del acuerdo de financiamiento.

– La disposición efectiva de la cofinanciación ofrecida, esto es, que los recursos de la contrapartida se encuentren consignados o dispuestos directamente a la cofinanciación del proyecto.

– La presentación del Informe de Viabilidad del Proyecto elaborado por el Interventor designado por el Incoder.

– La entrega al Incoder del acta formal de entrega material del predio suscrita entre el propietario y los beneficiarios del subsidio.

-- El cincuenta por ciento (50%) restante del valor del subsidio adjudicado dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de pago del contado inicial, mediante cheque también girado a favor del propietario del predio adquirido en virtud del otorgamiento del subsidio.

La realización de los desembolsos anteriormente señalados estará sujeta al cumplimiento de las condiciones enunciadas y a la disponibilidad de recursos por parte del Incoder. En ningún caso desembolsará recursos adicionales que superen el monto total del subsidio que le hubiere sido asignado a cada beneficiario.

Artículo 4°. Pago del subsidio para el proyecto productivo. El subsidio para los requerimientos financieros del proyecto les será entregado por el Incoder a los beneficiarios del respectivo subsidio, simultáneamente con el desembolso del crédito que estos hubieren obtenido para financiar el desarrollo del proyecto, de manera gradual, acorde con el flujo de caja aprobado para la propuesta y de acuerdo a los mecanismos que establezca el Incoder para el efecto.

Cuando los beneficiarios no requieran de crédito para la ejecución del proyecto el desembolso se hará a través de un abono a una cuenta de ahorros que abra el beneficiario, de acuerdo a los mecanismos que establezca el Incoder para el efecto.

Artículo 5°. Destinación de los recursos del subsidio. Los recursos correspondientes al subsidio para el proyecto productivo serán recibidos por cada beneficiario como propios, sin embargo, tendrán la obligación de destinarlos exclusivamente a la ejecución del proyecto que hubiere sido declarado elegible en desarrollo de la Convocatoria Pública para el otorgamiento del subsidio integral de tierras.

Por virtud de la firma del acuerdo de financiamiento con el Incoder, el beneficiario acepta las condiciones de utilización de los recursos del subsidio, según la oportunidad, cuantía y condiciones que en él se señalen, y con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007 y en el presente reglamento.

Artículo 6°. Costos y gastos para la asignación del subsidio. Todos los impuestos, tasas y contribuciones, nacionales y locales, directos o indirectos que se causen para la transferencia de la propiedad del predio, correrán por cuenta de los adjudicatarios y/o el vendedor del

predio. En ningún caso el Incoder será responsable por dichos costos, gastos, impuestos, tasas y/o contribuciones.

CAPITULO II

De la restitución del subsidio para compra de tierras por el cumplimiento de la condición resolutoria

Artículo 7°. *Sujeción del derecho al subsidio a condición resolutoria.* De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 1152 de 2007, el subsidio otorgado para la Compra de Tierras quedará sujeto a una condición resolutoria dentro los siete (7) años siguientes a la fecha del otorgamiento del subsidio, de conformidad con lo dispuesto en la citada ley y en el presente reglamento. El beneficiario que incurra en alguna de las causales constitutivas de acaecimiento de la condición resolutoria no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas del instituto.

Artículo 8°. *Anotación en la escritura pública.* En todas las escrituras públicas de compraventa de predios rurales adquiridos con subsidios otorgados por el Incoder, así como en las resoluciones administrativas de adjudicación de tierras que se expidan, se anotará la condición resolutoria a que está sujeto el subsidio, las obligaciones que contrae el beneficiario y los derechos del Instituto. Así mismo, la escritura pública deberá contener la expresa mención de prestar mérito ejecutivo a favor del Incoder para el cobro de las sumas adeudadas al aplicarse la condición resolutoria.

Artículo 9°. *Hechos constitutivos del cumplimiento de la condición resolutoria.* La condición resolutoria se entenderá cumplida si dentro de los siete (7) años siguientes a la fecha de la adjudicación del Subsidio para Compra de Tierras, se verifica la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos:

- a) La enajenación o transferencia de la tenencia del inmueble respectivo por parte del beneficiario del subsidio sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo;
- b) Si se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente;
- c) Si se comprobare que el productor incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario del subsidio;

d) Si se produjere la fragmentación del inmueble por parte del beneficiario del subsidio;

e) Si se implantaren cultivos ilícitos en el predio subsidiado.

Parágrafo. En todo caso, en los eventos especiales que el Consejo Directivo autorice al beneficiario del subsidio la enajenación total o parcial de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), se sustraerá la parcela o del terreno respectivo del régimen de la Unidad Agrícola Familiar y no se considerará acaecido el cumplimiento de la condición resolutoria.

Artículo 10. *Cumplimiento de la condición resolutoria.* El cumplimiento de la condición resolutoria en cualquiera de los eventos anteriormente referidos, requerirá de la expedición de un acto administrativo por parte del Gerente General del Incoder, mediante el cual se declare la ocurrencia del hecho correspondiente. Los particulares que resulten afectados por la declaración del cumplimiento de la condición resolutoria, podrán desvirtuar la ocurrencia del hecho correspondiente, mediante la interposición del recurso de reposición, del cual se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del acto correspondiente.

Las Direcciones Territoriales tendrán a su cargo hacer el seguimiento de los proyectos beneficiarios de subsidio e instruir los procesos de aplicación de la condición resolutoria.

Para ello visitarán constantemente los proyectos, identificarán los casos de incumplimiento y elevarán la solicitud, con los documentos que indique la Gerencia General, para que sea aplicada dicha condición.

Parágrafo. Para los efectos de la declaratoria del cumplimiento de la condición resolutoria y su publicidad, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Libro Primero del Código Contencioso Administrativo, en cuanto no resulten contrarias a lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007 y en el presente reglamento.

Artículo 11. *Efectos del cumplimiento de la condición resolutoria.* Cumplida la condición resolutoria, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento, el beneficiario tendrá la obligación de restituir hasta la totalidad de los recursos del subsidio que hubiere recibido bajo tal condición, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007 y en este reglamento. De manera correlativa, por razón del cumplimiento de la condición resolutoria, el Incoder adquirirá el derecho a exigir la devolución de hasta la totalidad de los recursos, es decir, el valor del subsidio al valor presente que se hubiere entregado por razón del Subsidio para la Compra de Tierras, en los mismos términos previstos.

Artículo 12. *Registro de la condición resolutoria.* En firme el acto administrativo de que trata el artículo 9° se comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para que se inscriba la condición resolutoria en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios para los cuales se aprobó la respectiva compra. La inscripción se cancelará una vez se cubra el valor total de la obligación, cuando así lo certifique el Incoder a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 13. *Monto de los recursos objeto de restitución.* Cumplida la condición resolutoria de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento, los beneficiarios del subsidio deberán restituirlo a su valor presente, calculado a la fecha de expedición del acto administrativo mediante el cual se declare la ocurrencia del hecho correspondiente, de acuerdo con los siguientes montos:

1. El ciento por ciento (100%) del valor presente del subsidio si el incumplimiento se produce durante los tres (3) años siguientes a su otorgamiento, o en cualquier tiempo si acaecieren las causales de condición resolutoria contenidas en los literales c) y e) del artículo 9°.
2. El setenta y cinco por ciento (75%) del valor presente del subsidio si el incumplimiento se produce durante el cuarto (4°) año siguiente a su otorgamiento.
3. El cincuenta por ciento (50%) del valor presente del subsidio si el incumplimiento se produce durante el quinto (5°) año siguiente a su otorgamiento.
4. El veinticinco por ciento (25%) del valor presente del subsidio si el incumplimiento se produce después del sexto (6°) año siguiente a su otorgamiento.

En todo caso, el monto exacto de los recursos del subsidio que será objeto de restitución en el evento en que se cumpla la condición resolutoria, será determinado por el Gerente General del Incoder en el acto administrativo mediante el cual se declare la ocurrencia del hecho, con sujeción a las disposiciones contenidas en la Ley 1152 de 2007 y en el presente reglamento.

Artículo 14. *Pago de la obligación de restitución.* El pago de la obligación de restitución de los recursos del Subsidio para Compra de Tierras que llegare a surgir por razón del cumplimiento de la condición resolutoria, deberá efectuarse en efectivo por el beneficiario, a

favor del Incoder. Para el cumplimiento de dicha obligación, cuando así se considere conveniente, el Gerente General del Incoder podrá otorgar un plazo que no podrá exceder de un (1) año calendario. Para los efectos del cobro de la obligación que surja por el cumplimiento de la condición resolutoria, el acto administrativo que declare su acaecimiento y fije el monto que deberá restituir el adjudicatario del subsidio al Incoder, prestará mérito ejecutivo y podrá hacerse efectivo mediante el procedimiento administrativo correspondiente (jurisdicción coactiva).

Artículo 15. *Transmisión del derecho sujeto a condición resolutoria.* El derecho que el beneficiario obtenga con respecto al subsidio, el cual está sujeto a condición resolutoria, le será transmitido en igualdad de condiciones a quien(es) adquiera(n) por cualquier título (sucesión, compraventa, permuta, donación, etc.) la explotación legal del (los) predio(s) que se adquirió. En consecuencia, dicho derecho estará sujeto a la condición resolutoria prevista en la Ley 1152 de 2007 y en el presente reglamento, dentro los siete (7) años siguientes a la fecha de adjudicación del subsidio.

Artículo 16. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 7 de mayo de 2008.

El Presidente del Consejo,

Firma ilegible.

El Secretario,

Firma ilegible.