

ACUERDO 148 DE 2008

(julio 29)

Diario Oficial No. 47.149 de 21 de octubre de 2008

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

Por el cual se adiciona el Acuerdo 132 de 14 de febrero de 2008 y establecen los procedimientos respectivos.

El Consejo Directivo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las contenidas en los artículos 83 literal d) y 156 de la Ley 1152 de 2007 y el Decreto 4902 de 2007, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Acuerdo 132 del 14 de febrero de 2008, el Consejo Directivo determinó las extensiones superficiarias mínimas y máximas adjudicables, en unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, de los terrenos baldíos situados en las áreas de influencia de las Direcciones Territoriales del Incoder;

Que la propuesta para adicionar el Acuerdo 132 de 14 de febrero de 2008 se relaciona con lo previsto en el artículo 161 inciso 6°, que prohíbe adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos en extensiones superiores a los límites máximos señalados por el Consejo Directivo para las unidades agrícolas familiares en el respectivo municipio. Se considera necesario fijar límites especiales que permitan el desarrollo de proyectos agroindustriales de alto impacto económico y social para el país, sin desconocer el principio constitucional que ordena el cumplimiento de la función ecológica y social de la propiedad;

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

CAPITULO I

Límites máximos de Unidades Agrícolas Familiares para proyectos especiales

Artículo 1°. Adiciónese el Acuerdo 132 del 14 de febrero de 2008 con los siguientes artículos:

“Artículo 4°. Cuando se trate de adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, con el fin de desarrollar en ellos proyectos agroindustriales de alto impacto económico y social para el país, el Consejo Directivo establecerá, en cada caso particular, el límite máximo de la Unidad Agrícola Familiar.

Para establecer dicho límite el Consejo Directivo tendrá en cuenta las características individuales de los proyectos que se pretenden desarrollar, su afinidad con proyectos estratégicos nacionales, en consonancia con las políticas de desarrollo económico y social, el monto de la inversión exigida y los beneficios sociales que generen en el respectivo municipio, en términos de generación de empleo, incorporación de sistemas modernos de producción sustentable y aumento de la producción.

Artículo 5°. El límite máximo de la UAF, para cada caso, no podrá exceder de 30.000 hectáreas ni el cincuenta por ciento (50%) del número de hectáreas correspondientes al máximo requerido para colmar la capacidad total de la planta industrial objeto de la nueva inversión, que será certificado mediante concepto previo otorgado, a solicitud del Incoder, por el Director de Desarrollo Tecnológico del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y que no será vinculante para el Consejo Directivo. Sin embargo, dicho concepto sólo podrá objetarse por razones técnicas verificadas”.

Artículo 2°. La anterior adición rige a partir de su publicación en el ***Diario Oficial*** y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

CAPITULO II

Procedimiento para autorizar la compra de predios rurales para proyectos especiales

Artículo 3°. *Solicitud*. La persona natural o jurídica interesada en desarrollar un proyecto productivo agroindustrial deberá presentar ante la Subgerencia de Estrategias la solicitud de autorización para adquirir predios rurales que considere necesarios para implementar su proyecto, a efectos de que el Consejo Directivo pueda determinar la extensión de la UAF según el caso particular y autorizar las correspondientes enajenaciones individuales.

Deberá acompañar la solicitud con copia de la cédula de ciudadanía, pasado judicial y certificados de antecedentes disciplinarios y fiscales.

En caso de personas jurídicas, el representante legal de la sociedad o ente comprador del (los) predio (s) deberá presentar solicitud acompañada de los mismos documentos correspondientes a los miembros de Junta Directiva y de los socios mayoristas de la empresa o ente administrador. Adicionalmente, acompañará la solicitud de la siguiente información:

1. Prueba de la existencia y representación legal de la entidad administradora del área para la cual se solicita la autorización de compra.
2. Definición del proyecto industrial a desarrollar y del número de hectáreas que pretende adquirir, precisando el departamento y municipio de interés.
3. Compromiso acerca de constituir a favor del Incoder, en caso que se determine la UAF y se autorice la compra de los respectivos predios, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo, una garantía bancaria o de compañía de seguros por un monto equivalente a un treinta por ciento (30%) del valor de la inversión, cumplimiento del plan de inversiones al cual se sujetó la autorización del Incoder, así como de las demás

obligaciones legales y contractuales del comprador inversionista por el término de cinco (5) años. A la finalización de estos el Incoder podrá solicitar a través del Subgerente de Estrategias la prórroga de la garantía hasta por un período de un (1) año adicional.

Tratándose de proyectos forestales el término de duración de la garantía será de quince (15) años prorrogables a solicitud del Incoder, por otros tres (3) años adicionales.

4. Copia de las autorizaciones o/y licencias ambientales o de otra naturaleza requeridas para el efecto de acuerdo con las normas aplicables a la materia.

En caso que las licencias sean emitidas en el curso del plan de inversión, previo a adelantar las obras de inversión, el solicitante deberá enviar al Interventor que el Incoder designe para ese propósito copia de las licencias o autorizaciones ambientales a que hubiere lugar. En todo caso, si tales documentos no se pueden allegar con la solicitud, deberá definirse en el plan de inversión el momento en el cual se tramitarán para verificación del Incoder.

Artículo 4°. *Requisitos de la nueva inversión.* El solicitante potencial comprador deberá acreditar que adelantará una nueva inversión con miras a desarrollar proyectos agroindustriales de alto impacto económico para la región, en consecuencia, deberá demostrar en la solicitud:

a) El monto de la inversión que planea ejecutar, el cual no podrá ser inferior a setenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (75.000 smmlv).

b) La vinculación de al menos quinientos (500) trabajadores mediante contrato laboral con ocasión de la inversión y el cumplimiento de todos los aportes parafiscales que corresponden por ley.

c) Descripción del plan de inversiones, discriminando para ello el porcentaje y cuantía en pesos colombianos de los recursos propios y el porcentaje y cuantía de recursos provenientes de otras fuentes. En todo caso los recursos propios no podrán ser inferiores al treinta por ciento (30%) del valor de la nueva inversión.

d) El solicitante deberá acreditar un patrimonio líquido equivalente a por lo menos el monto definido como inversión de fuente de recursos propios, de conformidad con el literal anterior.

Parágrafo. Para efectos del presente acuerdo se entenderán las expresiones nueva inversión y generación de empleo directo y formal según las siguientes definiciones:

a) Nueva inversión. Se considera nueva inversión el aporte de recursos financieros que realiza la empresa representados en nuevos activos fijos reales productivos y terrenos, que se vinculen directamente con la actividad productora industrial que propone el potencial comprador y que se efectúen a partir de la fecha de la fijación de la UAF correspondiente y la autorización de compra por parte del Incoder o durante los dos (2) años anteriores a esta.

b) Generación de empleo directo y formal. Se considera que los proyectos generan empleo directo y formal cuando se contratan puestos de trabajo que exigen la vinculación de personal permanente y por tiempo completo, a través de contratos laborales celebrados conforme a las normas legales vigentes que rigen la materia y respecto de los cuales el

empleador cumpla con los aportes parafiscales y con las obligaciones del sistema integral de seguridad social.

La generación de empleo directo y formal debe estar directamente relacionada con el proyecto productivo propuesto y beneficiar a pobladores rurales que deriven sus ingresos de actividades agrícolas, pecuarias o agroindustriales. En todo caso, la solicitud de autorización definirá un porcentaje de los empleos generados que será destinado a favorecer exclusivamente a población en condición de desplazamiento certificada por la Agencia Internacional para la Acción Social de la Presidencia de la República.

Para los efectos de este Acuerdo este requisito será cumplido si los empleos directos y formales nuevos favorecen a pobladores de la región en una proporción mínima de tres cuartas (3/4) partes de la totalidad de los puestos de trabajo. Es necesario que los empleos directos generados impliquen el cumplimiento ininterrumpido por parte del solicitante de la compra, de los aportes en seguridad social obligatorios por ley para todos los puestos de trabajo generados de manera directa o indirecta por el proyecto productivo.

Artículo 5°. *Trámite.* La Subgerencia de Estrategias dispone de un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la recepción de la petición, para someter a decisión del Consejo Directivo del Incoder, previa verificación objetiva y en campo de los requisitos que deben acompañar la solicitud. En cualquier caso, el Subgerente de Estrategias del Incoder, podrá solicitar al particular interesado por escrito información adicional para evaluar la solicitud.

Artículo 6°. *Límite máximo.* El límite máximo será fijado por el Consejo Directivo del Incoder acogiendo total o parcialmente las extensiones solicitadas y definirá las condiciones de las autorizaciones y el alcance de las compras individuales, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 5° del Acuerdo 132 de 2008, adicionado por el artículo 5° del presente acuerdo.

Artículo 7°. *Plazo para compras.* En caso de aceptar el establecimiento de una Unidad Agrícola Familiar para el proyecto propuesto, el Consejo Directivo del Incoder, simultáneamente, a través del acuerdo correspondiente, determinará el plazo límite que tendrá el solicitante para hacer las operaciones de compra de predios rurales hasta el máximo hectareaje permitido.

Artículo 8°. *Requisitos para autorizaciones individuales.* En todo caso, para autorizar la realización de las operaciones de compraventa que permitan al interesado alcanzar la UAF definida, el interventor designado por la Subgerencia de Estrategias del Incoder, deberá someterlas a una revisión sobre el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Identificación de la parte vendedora, para ello, los interesados deberán aportar copia de la cédula, pasado judicial y certificados de antecedentes disciplinarios y fiscales a la Subgerencia de Estrategia del Incoder.

2. Acta de visita del Incoder en la cual se verifique que estos manifiestan no encontrarse intimidados o sometidos a manifestar su consentimiento bajo inducción a error o ejercicio de la fuerza.

3. Identificación del (los) predio (s) objeto de solicitud de autorización mediante el anexo de certificado de tradición y libertad expedido con una anterioridad no mayor de treinta (30) días corrientes, copia de los actos objeto de registro en dicho folio efectuados en los veinte (20) años anteriores a la solicitud, estudio de títulos y definición de su cabida y linderos.

4. La compra deberá versar únicamente respecto de terrenos exclusivamente relacionados con la producción agroindustrial objeto de la nueva inversión. Los bienes objeto de autorización de compra no podrán ser empleados para ganadería extensiva, so pena de incumplir los requisitos de la destinación y conllevar la revocatoria de la Autorización por parte del Incoder y la ejecución de la garantía de la que trata el numeral 3 del artículo 6° del presente Acuerdo.

5. Prueba de que la adquisición será por un valor equivalente, como mínimo, al del avalúo comercial del inmueble.

Parágrafo. Para efectos de lo dispuesto en el numeral 2 de este artículo, el Interventor verificará que el consentimiento del vendedor para celebrar el negocio se encuentra libre de vicios, intimidación, presiones, fuerza, violencia o inducción a error. Para esto, el Interventor realizará una visita en campo al vendedor, de la cual suscribirá un informe que hará parte integral de la solicitud del interesado y de la cual el Incoder deberá compulsar copia a la Procuraduría Delegada para Asuntos Agrarios y Ambientales.

Artículo 9°. *Incumplimiento de las obligaciones del inversionista.* En las autorizaciones para las compras individuales se hará constar el compromiso que asumen los interesados respecto a permanecer al día en las obligaciones de naturaleza tributaria, laboral y ambiental una vez adquiridos los correspondientes predios, so pena de declaratoria de revocatoria de la autorización por parte del Incoder. Para ese propósito el Interventor correspondiente verificará la existencia y oportunidad en el cumplimiento de tales compromisos, so pena de hacer exigibles las garantías previstas en el numeral 3 del artículo 6° de este acuerdo.

El Incoder, en cabeza de la Subgerencia de Estrategias, adelantará la interventoría del plan de inversiones por un término de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la autorización de compra por parte del Instituto. Tratándose de proyectos forestales la interventoría deberá adelantarse por quince (15) años, contados a partir de la misma fecha.

El objeto de la interventoría será la verificación del cumplimiento del plan de inversiones al cual se sujetó la fijación de la UAF y las autorizaciones para las compras individuales del Incoder, así como de las demás obligaciones legales y contractuales del comprador inversionista.

Parágrafo. Sin perjuicio de la revocatoria de la autorización, será ejecutada la garantía de seguros o bancaria si la entidad hallare que en la solicitud de autorización se suministró información falsa.

Artículo 10. *Autorización expresa de Incoder para enajenación de parcelas.* Cuando dentro de la solicitud se incluya la enajenación de unidades agrícolas familiares adjudicadas por el Incora o el Incoder en desarrollo de la función de redistribución de la propiedad rural que aún estén sujetas a limitaciones legales para su enajenación, debe adicionalmente tramitarse la correspondiente autorización ante los Directores Territoriales del Incoder o el Consejo Directivo, según sea el caso.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 1152 de 2007 los Notarios y Registradores no podrán autorizar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del Instituto, o la solicitud de autorización al Incoder, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo.

Artículo 11. *Vigencia.* El presente acuerdo rige a partir de su publicación en el ***Diario Oficial***, y deroga las disposiciones que les sean contrarias.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 29 de julio de 2008.

El Presidente del Consejo Directivo,

Firma ilegible.

El Secretario del Consejo Directivo,

Firma ilegible.