

ACUERDO 147 DE 2008

(julio 29)

Diario Oficial No. 47.187 de 28 de noviembre de 2008

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

Por el cual se señalan casos especiales en los cuales se autoriza el fraccionamiento de predios rurales en el país, en extensiones inferiores a las áreas de la Unidad Agrícola Familiar determinada por el Incoder para la respectiva zona.

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) de la Ley 1152 de 2007 y el Decreto 4902 de 2007, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Acuerdo 132 del 14 del 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 según lo preceptuado en el artículo 83 de la Ley 1152 de 2007, los predios rurales de propiedad privada en el país, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato de que se trate, por regla general, no podrán dividirse por debajo de la extensión determinada por el Consejo Directivo para las unidades agrícolas familiares en las respectivas zonas o municipios, salvo los casos expresamente señaladas en los literales a), b), c) y d) de la misma norma;

Que en los literales a), b) y c) del artículo en mención, el legislador establece tres excepciones a la prohibición de fraccionar predios rurales en superficies menores a la Unidad Agrícola Familiar de la respectiva región, en casos que no solo respetan el principio constitucional de la función social y ecológica de la propiedad, sino que además, adecuan la norma al logro de altos intereses públicos y sociales;

Que el literal d) del mismo artículo, faculta al Consejo Directivo del Incoder para establecer y reglamentar otras excepciones a la prohibición de fraccionar predios rurales privados en extensiones inferiores a la determinada como Unidad Agrícola Familiar de la respectiva zona.

Se entiende esta potestad en concordancia con el efectivo cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, y por tanto, los casos que se consagrarán no contempla la simple desagregación de la propiedad que pueda genera un minifundio improductivo, sino que tienden a lograr un mejoramiento en la remuneración del trabajo del adquirente y por ende, en su nivel de vida;

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

Artículo 1°. *Ambito de aplicación.* Las disposiciones del presente acuerdo se aplicarán a los propietarios de predios rurales, cualquiera que haya sido el origen de la respectiva propiedad privada, sin perjuicio de la necesaria aplicación de los regímenes especiales que requieren autorización para la enajenación y explotación de las unidades agrícolas familiares adjudicadas por el Incora o el Incoder en desarrollo de la función de redistribución de la propiedad rural, ante los Directores Territoriales del Incoder o el Consejo Directivo, según sea el caso.

Artículo 2°. *Causales de excepción.* De conformidad con los artículos 83 literal d) y 161 inciso 8 de la Ley 1152 de 2007, se autoriza fraccionar predios rurales en superficies inferiores a la señalada para las unidades agrícolas familiares en las respectivas zonas o municipios, en los siguientes casos:

a) Todos los previstos en normas legales, en especial cuando se presenten las circunstancias señaladas en los literales a), b) y c) del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007.

En el evento del literal c), es necesario que el Incoder avale el proyecto productivo que se desarrollará en la nueva Unidad Agrícola Familiar y que el predio del cual se segrega continúe generando los ingresos mínimos previstos en el artículo 80 de la citada ley.

b) La división de un predio explotado comunitariamente, cuando se dé alguna de las causales previstas en los literales b) y c) del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007. En caso de que se opte por la venta del predio, los comuneros sometidos al régimen parcelario deberán solicitar la autorización del Incoder, en los términos de los artículos 67 y 172 de la Ley 1152 de 2007.

c) En todos los casos previstos en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, en especial para desarrollar programas habitacionales en beneficio de la población campesina o desplazada por la violencia.

d) Cuando los terrenos se requieran para desarrollar proyectos declarados como de utilidad pública o de interés social, de conformidad con la ley.

e) En terrenos colindantes con playones o sabanas comunales, con el fin de que los vecinos del lugar que aprovechan dichas tierras comunales, puedan construir en esos predios colindantes de propiedad privada, las instalaciones, corrales y pequeños cerramientos que les permitan una adecuada explotación del área comunal.

f) Para englobarlo o anexarlo a una propiedad minifundista, con el fin de completar la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar de la correspondiente Zona Relativamente Homogénea, siempre que el remanente del predio del cual se segrega continúe constituyendo una Unidad Agrícola Familiar; en caso contrario, se debe autorizar la enajenación total del predio.

Parágrafo. Las causales de excepción contempladas en el presente artículo no son taxativas, por tanto, con su formulación no se agota la competencia que dicha norma atribuye a este Consejo.

Artículo 3°. Procedimiento. La solicitud de autorización del fraccionamiento del inmueble rural, o la demostración de la circunstancia respectiva, será presentada por el propietario junto con las escrituras, certificaciones y demás documentos que pretenda hacer valer, ante el Director Territorial del Incoder con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio, quien en un término de diez (10) días evaluará las pruebas presentadas por el peticionario y ordenará realizar las diligencias que considere necesarias.

En todo caso, deberá practicarse por un funcionario calificado una inspección ocular al terreno objeto de la actuación.

Vencido el período probatorio, el Director Territorial rendirá un concepto técnico sobre la viabilidad o no de la solicitud, o respecto de las circunstancias halladas en el terreno, con base en el análisis y resultados de las pruebas presentadas por el interesado y las practicadas por el Instituto. El expediente que contenga la documentación allegada a la actuación se remitirá al Subgerente de Estrategias del Instituto, quien decidirá sobre la petición.

Artículo 4°. *Valor de la autorización para fraccionar.* El Acuerdo número 132 del 14 de febrero de 2008, establece que cuando un adjudicatario de terrenos baldíos requiera la autorización del Incoder para la legalización de actos o contratos de tradición de inmuebles, que fraccionen el predio adjudicado de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la Ley 1152 de 2007, deberá pagar como tarifa previo al trámite, la suma equivalente a $\frac{1}{2}$ salario mínimo mensual legal vigente.

Artículo 5°. *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.