

DECRETO 4800 DE 2008

(diciembre 23)

Diario Oficial No. 47.212 de 23 de diciembre de 2008

Ministerio de agricultura y Desarrollo Rural

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.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial, las que le otorga el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y los artículos 56 y siguientes de la Ley 1152 de 2007,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones preliminares

Artículo 1°. *Objeto.* El presente decreto reglamenta el subsidio para la compra de tierras establecido en la Ley 1152 de 2007, que se otorgará por una sola vez a los hombres y mujeres campesinos y los trabajadores agrarios, que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 57 de la misma ley y que se postulen libremente para recibirlo de forma individual o colectiva.

Artículo 2°. *Definiciones.*

2.1. Aspirante: Es toda persona natural, mayor de dieciocho (18) años, que presente al Incoder, por sí o por interpuesta persona, en el marco de la Convocatoria Abierta, solicitud para acceder al subsidio integral de tierras, de manera individual o colectiva y se someta al proceso de verificación de las condiciones y requisitos mínimos.

2.2. Beneficiario: Es el postulante que tras haber superado todas las etapas de la convocatoria, ha resultado acreedor al subsidio integral para la compra de tierras.

2.3. Convocatoria abierta: Procedimiento público de carácter abierto que tiene por finalidad adjudicar el subsidio integral para la compra de tierras en el contexto de un concurso transparente que operará según las reglas generales establecidas en el presente

decreto y en los términos de referencia de cada convocatoria, a fin de lograr la concurrencia masiva de postulantes, tras adelantar un proceso de divulgación y promoción.

2.4. Postulante: Es el aspirante que ha superado la etapa de verificación de las condiciones y requisitos mínimos y procede a presentar para consideración del Incoder un proyecto productivo para adelantar en el predio propuesto, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente Decreto y en los términos de referencia.

2.5. Predio a adquirir: Comprende el bien inmueble rural perteneciente a una persona natural o jurídica, objeto de compra y venta, que tienen la capacidad potencial o actual de ser utilizados para uso agrícola, pecuario, piscícola o forestal de forma rentable, y que posee condiciones agroecológicas favorables para establecer y sostener cultivos o sistemas de producción agrarios.

2.6. Proyecto Productivo: Es el conjunto de objetivos, metas y actividades económicas que la Unidad Familiar se propone adelantar en la UAF con el fin de generar un nivel de ingresos mensuales equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

2.7. Subsidio integral para la compra de tierras: El subsidio para la compra de tierras es un aporte estatal que se otorga a favor de los pequeños productores y trabajadores del sector rural para facilitar su acceso a la tierra como un factor productivo, siempre que cumplan con las condiciones que establecen la ley, en el presente decreto y en las demás disposiciones que emita el Consejo Directivo del Incoder sobre la materia. El subsidio para compra de tierras es integral y, por tanto, podrá ser utilizado para los siguientes fines:

a) Cancelar el valor del predio a adquirir, en los términos que se establecen en este decreto;

b) Cancelar parte de los requerimientos financieros del proyecto productivo, de acuerdo con las disposiciones que al respecto se incluyen en este decreto;

c) Compensar hasta la concurrencia del tope máximo del subsidio, las deudas contraídas en virtud de la Ley 160 de 1994 en aquellos casos en los cuales el beneficiario se encuentre relacionado como víctima del conflicto armado pendiente de reparación en los términos de la Ley 975 de 2005, hecho previamente certificado por la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación.

2.8. Unidad Agrícola Familiar: Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF) la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes. El tamaño máximo de las Unidades Agrícolas Familiares para cada región será el determinado por el Consejo Directivo del Incoder.

2.9. Unidad Familiar: Para efectos de la aplicación del subsidio para compra de tierras se entiende por Unidad Familiar el hogar conformado por cónyuges o compañeros perma

nentes, y por el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que comparten una unidad productiva y derivan ingresos de su explotación. La Unidad Familiar también comprende al Jefe de hogar establecido en el numeral 10 del artículo 172 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 3°. *Aplicación del subsidio integral para la compra de tierras.* El subsidio integral para la compra de tierras tiene cobertura nacional y se puede otorgar a los habitantes de las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO II

Condiciones del Subsidio

Artículo 4°. *Valor del subsidio para compra de tierras.* El subsidio integral para la compra

de tierras comprenderá tanto el valor requerido para la compra de la Unidad Agrícola Familiar, como el aporte para la financiación del proyecto productivo, en los porcentajes establecidos en los términos de referencia de la respectiva convocatoria.

El monto máximo del subsidio será de 71 SMMLV. De esta suma, el Incoder podrá destinar hasta 1 SMMLV para el pago de los derechos notariales y de registro en cabeza del beneficiario.

Artículo 5°. *Cobertura del subsidio.* Para el cálculo del monto del subsidio que corresponde a cada solicitud se deberán adoptar los siguientes parámetros:

5.1. Cobertura del subsidio para compra de tierra: Para este propósito, se entregará

hasta el máximo definido por el Incoder en los términos de referencia, de la siguiente forma:

a) Cuando el (los) beneficiario (s) del subsidio carezca (n) de tierra propia, el subsidio podrá cubrir el 100% del valor de la UAF;

b) Cuando el (los) beneficiario (s) del subsidio sea (n) propietario (s) de tierra productiva, en una extensión inferior a una Unidad Agrícola Familiar, el subsidio será proporcional, hasta completar el valor de la UAF.

5.2. Cobertura del subsidio para financiar el proyecto productivo: El proyecto productivo debe ser presentado para acceder al subsidio integral de tierras; sin embargo, sólo cuando los postulantes lo soliciten, el Incoder podrá otorgar un subsidio para atender parcialmente los requerimientos financieros del proyecto productivo, el cual no podrá superar el máximo definido en los términos de referencia, y será determinado atendiendo a los siguientes criterios:

a) Hasta el 40% del valor del capital de trabajo para proyectos que presenten actividades agropecuarias, piscícolas o forestales, cuando en las fuentes de financiación se contemple el crédito y se anexe a la postulación, la respectiva planificación del crédito.

b) Hasta el 10% del valor del capital de trabajo para proyectos que no acudan a ninguna fuente de crédito o de financiación.

Para determinar el valor máximo de este subsidio en cada caso se tomarán como base los montos a financiar de capital de trabajo que rigen para los créditos redescontados en Finagro

para los cultivos o actividades correspondientes, ajustados por los porcentajes definidos en el presente artículo.

Artículo 6°. Forma de pago del subsidio. Una vez aprobado el monto del subsidio en los términos de este decreto, el Incoder procederá a su pago de la siguiente forma:

6.1. Forma de pago del subsidio para compra de tierras:

a) Cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio adjudicado una vez cumplidas las condiciones para el primer desembolso de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo del Incoder, pago que deberá ser efectuado 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;

b) Cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio adjudicado, que será cancelado por el Incoder dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de pago del contado inicial.

Será requisito para el primer desembolso del subsidio de que trata el literal a) del presente numeral, que el beneficiario demuestre que la cofinanciación ofrecida en el proyecto se hizo efectiva, esto es, que los recursos de la contrapartida se encuentren consignados o dispuestos directamente a la cofinanciación del proyecto de la manera como sea definido en los términos de referencia de la Convocatoria.

6.2. Forma de pago del subsidio para el proyecto productivo: En consideración al tipo financiación presentada para los requerimientos financieros del proyecto, el subsidio será cancelado por el Incoder así:

a) Para los proyectos con crédito, el Incoder aportará el valor del subsidio como abono a la obligación crediticia asumida por el beneficiario a través de una entidad financiera.

b) Para los proyectos que no requieran crédito, el Incoder aportará el valor del subsidio como consignación a una cuenta bancaria que abra el beneficiario, de acuerdo con los mecanismos y requisitos establecidos por el Incoder en los términos de referencia.

CAPITULO III

Condiciones de las Convocatorias

Artículo 7°. *Reglas generales.* El subsidio integral para la compra de tierras a que se refiere este decreto será asignado mediante convocatorias públicas y abiertas al menos dos (2) veces al año, que se llevarán a cabo a través de procedimientos de libre concurrencia.

Artículo 8°. *Operación de las convocatorias.* Las convocatorias para población campesina y desplazada podrán operar en forma independiente y en diferentes períodos de tiempo, conforme a los términos de referencia, los cuales deberán establecer para cada tipo de población, entre otros, los criterios de elegibilidad y calificación, los documentos que deben anexarse en cada etapa de la convocatoria, las causales de rechazo de las postulaciones y de exclusión de los aspirantes, los criterios de subsanabilidad y las condiciones de los predios que se pretenden adquirir, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 9. *Contenido de la convocatoria.* La resolución de convocatoria deberá contener por lo menos la siguiente información:

1. Requisitos de elegibilidad.
2. Requisitos jurídicos.
3. Fecha de apertura de la convocatoria.
4. Fecha de cierre de la convocatoria.
5. Monto del total de los recursos que serán asignados en la convocatoria.
6. Monto máximo del subsidio para compra de tierras.
7. Monto máximo del subsidio para requerimientos financieros del proyecto productivo.
8. Criterios de calificación.
9. Fecha de publicación de la calificación de los proyectos.
10. Condiciones para la adjudicación del subsidio.

Artículo 10. *Publicidad de la convocatoria.* El aviso de convocatoria deberá ser publicado en dos (2) oportunidades en diarios de circulación nacional con una diferencia de cinco (5) días entre una y otra publicación. Además, los términos de la convocatoria deben ser publicados en la página web oficial del Incoder, durante todo el término de apertura de la convocatoria.

Artículo 11. *Etapas de la convocatoria.* Para la convocatoria abierta el Incoder deberá adelantar tres (3) etapas:

1. Presentación y verificación de los requisitos mínimos de los aspirantes y los predios a adquirir. Comprende la presentación y verificación de los requisitos mínimos de los aspirantes y de los predios a adquirir, de acuerdo con los criterios definidos por el Incoder en los términos de referencia. Lo anterior, con el fin de determinar si los aspirantes pueden ser sujetos de acceso al subsidio y de establecer si los predios se encuentran libres de condicionamientos jurídicos.

2. Presentación, evaluación y calificación del proyecto productivo y avalúo del predio a adquirir. Comprende la presentación, por parte de los postulantes que hayan superado la primera etapa, de los proyectos productivos y de los avalúos de los predios a adquirir con el fin de que sean evaluados y calificados, de acuerdo con los criterios establecidos por el Incoder en los términos de referencia.

3. Adjudicación del subsidio. Comprende el otorgamiento del subsidio a aquellos postulantes cuyos proyectos sean declarados elegibles y acrediten los requisitos descritos en el artículo 37 del presente decreto.

Artículo 12. *Aquellas aspiraciones presentadas como colectivas no podrán bajo ninguna circunstancia convertirse en postulaciones individuales.* Así mismo, aquellas aspiraciones

inicialmente presentadas como individuales no podrán convertirse en postulaciones colectivas.

Artículo 13. *Visita Técnica.* En cualquier momento durante la Convocatoria, el Incoder podrá visitar los predios con el fin de verificar en campo las condiciones de los mismos.

Artículo 14. *Trámite de las etapas.* Tanto la aspiración como la postulación se llevan a cabo mediante la radicación de formularios definidos para cada etapa, con sus correspondientes anexos, ante las Oficinas Departamentales del Incoder. Los anexos exigidos en cada etapa del proceso, serán establecidos en los términos de referencia respectivos.

Artículo 15. *Duplicidad.* Ningún integrante de una Unidad Familiar podrá presentarse simultáneamente en más de una aspiración o una postulación para la misma convocatoria. En este caso las aspiraciones o postulaciones correspondientes serán rechazadas por el Incoder, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 16. Las observaciones y los requerimientos que determinan la aceptación o el rechazo de propuestas por parte del Incoder, le serán comunicadas oportunamente por escrito al aspirante o postulante durante las etapas de la convocatoria, para que, en el término de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento, atienda las objeciones subsanables cuando a ello hubiere lugar y allegue los documentos y explicaciones que le sean solicitadas. Si vencido este plazo el aspirante o postulante no ha dado respuesta oportuna a las observaciones y requerimientos formulados, o si después de recibidos los documentos adicionales y las explicaciones respectivas, estos resultan insuficientes o incompletos, la propuesta será rechazada y se le notificará tal hecho.

Artículo 17. La no concordancia entre la información y/o documentación suministrada y los informes técnicos elaborados por el Incoder o por quien este designe, así como el ocultamiento de datos esenciales para la verificación de los requisitos exigidos en cada etapa de la Convocatoria, significarán el rechazo de la propuesta.

CAPITULO IV

Condiciones de las aspiraciones

Artículo 18. *Condiciones de los aspirantes campesinos.* Podrán ser aspirantes a obtener el subsidio integral para la compra de tierras las personas naturales mayores de dieciocho (18) años de edad que integran Unidades Familiares y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Ser pobladores rurales que no sean propietarios de tierra, o que siéndolo, detentan el derecho de dominio sólo en extensiones inferiores a una Unidad Agrícola Familiar, UAF;
- b) Derivar la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, pesqueras y/o forestales;
- c) Estar inscritos en los niveles 1 ó 2 del Sisbén;
- d) No haber sido beneficiarios de subsidios de tierras, de adjudicación de tierras o de titulación de baldíos;

e) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

Artículo 19. *Condiciones de los aspirantes en situación de desplazamiento.* Cuando el Incoder abra convocatorias para adjudicar el subsidio integral para la compra de tierras a la población desplazada por la violencia en los términos del artículo 1° del Decreto 2984 de 2007, en cooperación con la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional, los aspirantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Ser mayores de dieciocho (18) años de edad que integran Unidades Familiares;

b) Que al momento del desplazamiento derivarán la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, pesqueras y/o forestales;

c) Estar inscrito en el Registro único de Población Desplazada de Acción Social como desplazado por la violencia;

d) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

Parágrafo. La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional certificará la inscripción en el Registro Único de Población Desplazada del (los) aspirante (s) al subsidio.

Artículo 20. *Verificación.* Las calidades descritas en el presente decreto con relación a los aspirantes y a los predios, deberán ser verificadas por el Incoder a través de sus Oficinas Departamentales, en los términos del artículo 61 de la Ley 1152 de 2007.

Cada uno de los integrantes de la Unidad Familiar deberá cumplir con los requisitos señalados en el presente capítulo, salvo en los casos descritos en el literal c) de los artículos 16 y 17, respecto de los cuales es suficiente que se certifiquen las cabezas de familia.

Si se tratare de proyectos colectivos, las condiciones deberán aplicar en la forma descrita para cada uno de los miembros del proyecto y sus unidades familiares.

Parágrafo. En cualquier caso, la verificación efectuada por las oficinas departamentales del Incoder podrá ser revisada y modificada por las oficinas centrales de la entidad, en forma motivada, antes de la emisión del concepto de habilitación de la aspiración.

Artículo 21. *Condiciones de las aspiraciones.* La presentación del aspirante y del predio a adquirir, dentro de los plazos establecidos para la primera etapa de la convocatoria, corresponde al acto de aspiración.

Artículo 22. *Modalidades de las aspiraciones.* Los aspirantes a obtener este subsidio, lo podrán hacer en forma individual o colectiva, mediante la radicación del formulario definido para tal fin, acompañado de los anexos exigidos para esta primera etapa del proceso, de conformidad con lo contenido en el presente decreto, dentro de los plazos que para el efecto determine el Incoder, en la Resolución de Apertura de la convocatoria.

Si se trata de aspiraciones colectivas, deben ser cumplidos individualmente los requisitos para el trámite de la aspiración. Así mismo, si no se manifiesta la forma en que se quiere que se adjudique el subsidio, se entiende que dicha adjudicación se hará de manera colectiva.

Parágrafo. Las entidades territoriales, las organizaciones campesinas, las entidades sin ánimo de lucro, las cooperativas, los gremios agropecuarios y demás organismos que sean autorizados por el Consejo Directivo del Incoder podrán presentar solicitudes de aspiración al subsidio a nombre de los posibles beneficiarios, siempre que hayan recibido de ellos la representación, cuando se trate de adquisiciones en grupo, de alianzas productivas, de proyectos colectivos de interés regional o de integración de cooperativas de producción.

Artículo 23. *Requisitos técnicos de la aspiración.* De conformidad con los términos de referencia definidos por el Incoder, la aspiración deberá contener toda la información que permita verificar, respecto al aspirante, lo contenido en el presente decreto y respecto al predio, la propiedad, la extensión, la ubicación, los linderos, la voluntad de negociación por parte del propietario, el precio y en general la aptitud del mismo para ser incluido en la convocatoria.

Artículo 24. *Concepto habilitante de las aspiraciones.* Previa verificación del cumplimiento de las condiciones y requisitos mínimos establecidos en el presente decreto, el Incoder emitirá concepto habilitante respecto del aspirante y del predio a adquirir.

El Incoder publicará en sus Oficinas Departamentales la lista de todas las aspiraciones que resulten favorables para pasar a la segunda etapa de la convocatoria, la cual estará contenida en acto administrativo.

Artículo 25. *Alcance de la habilitación.* La declaratoria de habilitación de una aspiración al subsidio integral no genera derecho alguno a favor de los aspirantes.

CAPITULO VI

Condiciones de las Postulaciones

Artículo 26. *Condiciones de las postulaciones.* La presentación del proyecto productivo y del avalúo del predio, por parte del postulante, dentro de los plazos establecidos para cada convocatoria, corresponde al acto de postulación.

Cuando se trate de postulaciones colectivas presentadas por organismos autorizados por el Consejo Directivo del Incoder, estos podrán aportar recursos propios para la cofinanciación del subsidio.

Parágrafo. Los postulantes podrán solicitar del Instituto la prestación de la asesoría que fuere necesaria para facilitar el proceso de negociación voluntaria y la formulación del proyecto productivo. Los funcionarios del Instituto podrán practicar una visita al predio, a solicitud de los potenciales beneficiarios, con el fin de establecer su aptitud agrológica y determinar la viabilidad técnica, económica, ecológica y social de los proyectos productivos que proponen los aspirantes a obtener el subsidio.

Artículo 27. *Modalidades de las postulaciones.* Los postulantes a obtener el subsidio podrán postular, en forma individual o colectiva, las correspondientes solicitudes mediante la radicación del formulario debidamente diligenciado con sus documentos anexos y el cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto, dentro de los plazos que para el efecto determine el Incoder, en la Resolución de Apertura de la convocatoria.

En todo caso, si se tratare de postulaciones colectivas, deben ser cumplidos individualmente los siguientes requisitos para el trámite de la postulación:

a) La Tasa Interna de Retorno solicitada por el proyecto productivo debe cumplirse por cada Unidad Familiar;

b) La adjudicación del subsidio implicará la propiedad de la tierra en cabeza de cada Unidad Familiar hasta por una UAF;

Artículo 28. *Requisitos técnicos de la postulación.* De conformidad con los términos de referencia definidos por el Incoder y con base en el avalúo respectivo, la postulación deberá contener toda la información que permita verificar, respecto del proyecto productivo, la viabilidad del mismo en los aspectos productivos, financieros, ambientales, sociales y económicos y respecto al predio:

a) Superficie Agropecuaria utilizable en el proyecto productivo planificado: Los predios rurales objeto de los Programas de Desarrollo Rural y Reforma Agraria, deberán tener una extensión que asegure el desarrollo competitivo y sostenible del proyecto productivo formulado. La extensión de la superficie agropecuaria utilizable no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del área total del inmueble.

b) Disponibilidad de Aguas: El predio debe contar con los requerimientos de agua suficientes para desarrollar los proyectos productivos. Cuando se requieran obras complementarias para asegurar las disponibilidades de agua se determinarán los balances hídricos de oferta y demanda. Lo anterior, sin perjuicio de los demás permisos, concesiones y/o autorizaciones ambientales que se requieran según cada caso.

c) Clases agrológicas y topografía: El predio debe tener la calidad mínima de los suelos en términos de clases agrológicas y la topografía requerida para el desarrollo del proyecto productivo de acuerdo a la tecnología del sistema de producción a ser implementado, para asegurar un desarrollo competitivo y sostenible del mismo. Los predios no podrán tener más del diez por ciento (10%) de su área total en la clase agrológica V; ni más del 20% en clases agrológicas VII y VIII no fértil.

d) Valor de las mejoras no útiles. Para los efectos del presente decreto, dentro del concepto de mejoras no útiles quedan comprendidas las suntuarias y las improductivas y no serán considerados los inmuebles en los que el valor de estas supere el diez por ciento (10%) del precio total de venta.

Son mejoras suntuarias, las definidas como tales en el inciso 2° de artículo 967 del Código Civil, e improductivas las que no tienen vinculación directa con el proceso productivo que se adelante o proyecte realizar en el predio.

No se computará el porcentaje de mejoras no útiles previstas en el presente numeral, cuando ellas sean objeto de donación por parte del propietario en favor de los campesinos, o cuando sean excluidas de la enajenación.

e) Valor del predio: El precio máximo de negociación será el fijado en el avalúo comercial que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de acuerdo con las disposiciones vigentes, con mención del valor por hectárea y/o metro cuadrado y descripción de las condiciones topográficas y físicas aquí requeridas.

El avalúo comercial del predio, deberá ser elaborado por profesionales idóneos, por personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas e inscritas en una lonja de propiedad raíz en cualquier ciudad del país o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 29. *Elegibilidad y calificación de las postulaciones.* Corresponde a la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el postulante y los criterios de calificación correspondientes, el Incoder emite concepto de viabilidad y calificación de la postulación. Las postulaciones elegibles serán las que cumplan con los siguientes requisitos:

29.1. Elegibilidad del proyecto productivo:

29.1.1. Que el proyecto productivo cumpla con las condiciones establecidas en el presente decreto y en los términos de referencia de la Convocatoria.

29.1.2. Que su tasa interna de retorno en pesos corrientes sea superior al porcentaje definido en la resolución de apertura de la convocatoria.

29.1.3. Que la ejecución del proyecto cuente con el apoyo de alguna entidad pública o privada encargada de asesorar a los beneficiarios del subsidio y a prestar la asistencia técnica requerida para su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la Ley 1152 de 2007.

29.1.4. Que el proyecto cumpla con las políticas de conservación del medio ambiente y de los recursos naturales renovables.

29.1.5. Que el proyecto se encuentre articulado con el Plan de Desarrollo Municipal.

29.2. Elegibilidad de los predios a adquirir.

29.2.1. Que el predio cumpla con las condiciones descritas en el presente decreto y en los términos de referencia de la Convocatoria.

29.2.2. Los predios a adquirir por los aspirantes al subsidio deben estar ubicados en zonas aptas para la producción agropecuaria, pesquera o forestal.

29.2.3. Que no se trate de predios ubicados en áreas de las que trata el numeral 1 del artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.

29.2.4. Que se encuentre articulado con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 30. *Procedimiento para la elegibilidad.* La elegibilidad de una postulación al subsidio para compra de tierras, consiste en la verificación por parte del Incoder o de la entidad que haga sus veces, de las condiciones requeridas para que dicha solicitud pueda ser sometida al proceso de calificación.

Artículo 31. *Alcance de la elegibilidad.* La declaratoria de elegibilidad de una postulación al subsidio integral no genera derecho alguno a favor de los postulantes.

Artículo 32. *Procedimiento para la calificación de las postulaciones.* Una vez definidas las postulaciones que resulten elegibles, el Incoder o la entidad que haga sus veces procederá a determinar el puntaje de calificación correspondiente a cada una de ellas, de acuerdo con los criterios contenidos en los términos de referencia. La resolución de apertura de la

convocatoria deberá contener un término máximo en el que se debe surtir la calificación de las propuestas.

Artículo 33. *Variables para la calificación.* Los criterios y puntajes de calificación serán determinados, por el Incoder, en la Resolución de Apertura de la Convocatoria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 1152 de 2007, e incluirán los siguientes:

- a) Niveles de pobreza según índices de necesidades básicas insatisfechas (NBI).
- b) Calidad del proyecto productivo.
- c) El nivel de cofinanciación de fuentes distintas al Incoder.
- d) El índice de ruralidad de la población.
- e) Número de familias beneficiarias.
- f) La condición de mujer cabeza de familia, o que se encuentre en estado de desprotección social y económica por causa de la violencia, el abandono o la viudez.

Parágrafo 1°. El puntaje obtenido por cada postulación corresponderá a la sumatoria de los puntos obtenidos para cada uno de los factores de calificación definidos para cada convocatoria.

Artículo 34. *Comunicación y publicación.* El Incoder publicará en un diario de circulación nacional y en su página de Internet el acto administrativo que contiene el listado de las postulaciones declaradas elegibles con su respectiva calificación en orden descendente, especificando aquellos proyectos elegibles con disponibilidad de recursos y aquellos proyectos en lista de espera sin disponibilidad de recursos, de acuerdo con el puntaje obtenido y la disponibilidad de recursos. El Instituto también notificará la elegibilidad y la calificación de las solicitudes a los postulantes interesados por el medio de comunicación más expedito.

CAPITULO VII

Condiciones de las adjudicaciones

Artículo 35. *Concepto de Viabilidad Integral para la Adjudicación del Subsidio.* Aquellas postulaciones que conformen la lista de proyectos elegibles con disponibilidad de recursos, serán sujetas a una visita técnica de verificación en campo. El informe de dicha visita así como el correspondiente al de la evaluación de la propuesta, servirán para emitir el concepto de viabilidad integral para la adjudicación del subsidio. Aquellos proyectos que reciban un concepto de viabilidad integral positivo, deberán acreditar los demás requisitos para el otorgamiento del subsidio.

Artículo 36. *Informe de Viabilidad del Proyecto.* El Incoder, o quien este designe, con la concurrencia de los potenciales beneficiarios, y como parte del proceso de selección definitiva de los proyectos para el otorgamiento del subsidio, realizará una visita técnica de verificación en terreno de cada uno de los predios elegibles, en la que se evaluará cada propuesta, se verificarán las condiciones del predio en relación con el proyecto productivo y se adelantará el levantamiento topográfico respectivo. Culminada la visita, el Incoder, o

quien este designe, elaborará un documento denominado Informe de Viabilidad del Proyecto.

La no concurrencia a dicha visita por parte del (los) potencial (es) beneficiario (s) o de su (s) representante (s) legal (es), debidamente acreditado (s), implicará el rechazo de la propuesta.

Artículo 37. *Adquisición del derecho a la adjudicación del subsidio.* Los potenciales beneficiarios, además de contar con el concepto de viabilidad integral positivo, deberán acreditar, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la publicación del listado de proyectos elegibles las siguientes condiciones:

a) La permanencia de los recursos de contrapartida depositados en la cuenta controlada abierta para este fin. El cumplimiento de este requisito sólo será exigible a aquellos beneficiados que hubieren decidido aportar una contrapartida para acceder al subsidio.

b) Presentar el certificado de libertad y tradición del predio a adquirir actualizado.

En el caso de proyectos cuya contrapartida sea financiada en su totalidad por una entidad de carácter público, bastará con que se aporte copia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal, CDP.

Parágrafo. Previa a la adjudicación del subsidio el Incoder adelantará las acciones necesarias para verificar que las condiciones mínimas de los beneficiarios y los predios no hayan variado.

CAPITULO VII

Condición resolutoria

Artículo 38. *Condición resolutoria del subsidio.* El subsidio otorgado para la compra de tierra quedará siempre sometido a una condición resolutoria, dentro de los siete (7) años siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1152 de 2007, en el evento en que el beneficiario incumpla con las exigencias y obligaciones previstas en la misma ley, del presente decreto y de las demás normas que regulen la materia durante el término señalado. Son hechos constitutivos del acaecimiento o cumplimiento de la condición resolutoria, los siguientes:

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) Se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente;

c) Se comprobare que el productor incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario del subsidio;

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

e) Se implantaren cultivos ilícitos en el predio subsidiado.

Emitido el acto administrativo que declara el acaecimiento del hecho generador de la condición resolutoria, el particular deberá desvirtuar la causal de incumplimiento invocada por el Incoder para evitar que esta se haga efectiva.

El trámite correspondiente a la declaración del acaecimiento de la condición resolutoria se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 39. 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.

En todo caso, el Consejo Directivo del Incoder atendiendo las circunstancias especiales de cada caso y dentro de los principios y objetivos de la presente ley, podrá autorizar al beneficiario del subsidio la enajenación total o parcial de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), cuando se requiera por una entidad de derecho público para la construcción de una obra pública, la instalación de un servicio público, el desarrollo de una actividad declarada por la ley como de utilidad pública e interés social o en los eventos en los que el Consejo Directivo lo considere conveniente, para lo cual dispondrá la sustracción de la parcela o del terreno respectivo del régimen de la unidad agrícola familiar. Sólo se autorizarán enajenaciones parciales cuando el remanente del terreno cumpla con las condiciones necesarias para constituir una UAF, de lo contrario se deberá autorizar la enajenación total.

Artículo 40. 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 por el Instituto, se anotará esta circunstancia, las obligaciones que contrae el beneficiario del subsidio y los derechos del Instituto, así como el establecimiento expreso de la condición resolutoria del subsidio en favor del Incoder por el término de siete (7) años, cuando ocurran los eventos previstos en la ley. 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 de acuerdo con el artículo anterior.

Parágrafo. Los notarios y registradores de instrumentos públicos so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán respectivamente de autorizar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio de predios rurales adquiridos con el subsidio, en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del Incoder para llevar a cabo el respectivo acto o contrato.

Artículo 41. El beneficiario que incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 67 de la Ley 1152 de 2007, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas del Instituto.

Respecto de la causal referente a la enajenación del predio, el nuevo adquirente o tenedor será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio, y serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención a lo aquí dispuesto.

Artículo 41. El beneficiario que incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 67 de la Ley 1152 de 2007, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas del Instituto.

Respecto de la causal referente a la enajenación del predio, el nuevo adquirente o tenedor será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio, y serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención a lo aquí dispuesto.

CAPITULO VIII

Interventoría y seguimiento

Artículo 42. El Incoder será responsable, directamente o por intermedio de un tercero técnicamente idóneo, de adelantar las actividades de interventoría y seguimiento de conformidad con lo establecido en la Ley 1152 de 2007, el presente decreto y las demás normas que regulen la materia. El Incoder definirá, mediante un manual de interventoría, las condiciones y actividades a realizar, teniendo como obligaciones mínimas las siguientes:

40.1. Realizar la visita de verificación en terreno de cada uno de los proyectos elegibles.

40.2. Elaborar un documento denominado Informe de Viabilidad del Proyecto.

40.3. Elaborar las órdenes de pago a fin de efectuar los desembolsos que deba realizar el Incoder a favor del solicitante del subsidio.

40.4. Verificar la disponibilidad de la contrapartida monetaria, así como la correcta cuantificación de las contrapartidas no dinerarias cuando a ello hubiere lugar.

40.5. Verificar los precios utilizados para la elaboración del presupuesto del proyecto productivo y de la compra del predio.

40.6. Ordenar las modificaciones sustanciales al presupuesto y al cronograma que hubieren sido presentados en la propuesta, así como las obras complementarias que se planee ejecutar.

40.7. Verificar que el precio correspondiente al avalúo comercial presentado por el solicitante corresponde a las condiciones de mercado del predio objeto de compra,

40.8. Constatar que los requerimientos financieros, técnicos y ambientales han sido satisfechos y corresponden a la realidad del proyecto productivo y del predio solicitado.

40.9 Efectuar el seguimiento a la ejecución de los recursos otorgados al beneficiario a título de subsidio.

40.10 Verificar la ejecución del 100% del Proyecto.

42.11. Definir el acaecimiento de una causal de resolución del subsidio según el artículo 67 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 43. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto 4984 de 2007, el Decreto 2055 de 2008 y las demás normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 23 de diciembre de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Oscar Iván Zuluaga Escobar.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Andrés Felipe Arias Leiva.