



Nº. Radicado : 2023-400-020955-1

Folios: 1

Fecha : 13/10/2023 11:08:42

Anexos : 0

Destino: GERARDO VEGA MEDINA

Origen: 400-DVDR

Asunto: Lineamientos sobre los procedimientos v

Bogotá, D.C.

Doctor

**GERARDO VEGA MEDINA**

Director

Agencia Nacional de Tierras

[atencionalciudadano@ant.gov.co](mailto:atencionalciudadano@ant.gov.co); [gerardo.vega@ant.gov.co](mailto:gerardo.vega@ant.gov.co)

Bogotá, D.C.

**ASUNTO:** Lineamientos sobre los procedimientos vigentes para la adquisición de tierras.

Respetado director,

Le corresponde a este ministerio formular la política de ordenamiento social de la propiedad rural y, conforme a ella, dirigir la actividad administrativa del sector.

En el marco del procedimiento para la adquisición de tierras y en aras de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en la Ley 160 de 1994, es importante tener en cuenta las disposiciones normativas aplicables en la materia resaltando que en la actualidad se encuentran vigentes dos procedimientos, el primero establecido dentro de la Ley 160 de 1994 y reglamentado mediante el Decreto 1071 de 2015; y el segundo, dispuesto mediante el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 por medio de la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo “Colombia Potencia Mundial de la Vida”.

Es así que, los tramites de adquisición de tierras que se encuentra adelantando la Agencia a su cargo, deben corresponder a la aplicación de los procedimientos que la ley ha establecido y reglado de forma especial atendiendo a los criterios que rigen la actuación administrativa que ellos implican precisando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la ley 160 de 1994 la adquisición directa de tierras es una actividad indelegable.

A continuación, se describe para cada caso el procedimiento legal, frente a lo cual es importante identificar el régimen aplicable desde el inicio de cada trámite, a fin de garantizar los principios del debido proceso administrativo para las partes intervinientes.

<b>Paso a paso Adquisición de tierras</b>	<b>Ley 2294 de 2023 (Artículo 62)</b>	<b>Ley 160 de 1994 (Arts. 31 y 32) <b>Decreto 1071 de 2015</b> (Arts. 2.14.6.2.1. al 2.14.6.4.10.)</b>
<b>Etapas preliminares</b>		
	La ANT recibe la solicitud voluntaria de personas	La ANT adelantará las diligencias para determinar la aptitud agropecuaria de los

**Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural**

Dirección: Avenida Jiménez #7 A 17, Bogotá D.C., Colombia

Página | 1

Dirección Correspondencia: Carrera 8 #12 B 31 piso 5, Bogotá D.C., Colombia

Recepción de la solicitud	naturales o jurídicas con datos del predio y solicitante.	predios rurales propuestos u ofrecidos en venta.
Verificación de la información del predio	La ANT verifica restricciones o condicionantes del predio en un plazo de 5 días. Considerando, destinación, uso, naturaleza jurídica e información adicional.	<p>La ANT dispondrá la entrega por parte de los interesados de los planos que permitan la identificación predial y ordenará su avalúo, siempre y cuando cumplan con las condiciones mínimas, establecidas en el artículo 2.14.6.3.1.</p> <p>La ANT requerirá a las oficinas seccionales de Catastro, de Registro de Instrumentos Públicos, Notarías, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y otras entidades públicas o privadas, practicar los estudios y visitas, solicitar los planos, con su correspondiente relleno predial, contratar la realización de los avalúos y llevar a cabo las demás diligencias necesarias para la selección y aptitud.</p> <p>Las entidades y oficinas referidas expedirán, dentro de los diez (10) días siguientes a la petición, los documentos, informes y certificaciones que solicite la ANT.</p>
Visita técnica	Excepcionalmente, se podrá practicar una visita al predio, con el fin de recoger o complementar la información.	Posteriormente, se realizará la visita técnica, los funcionarios presentarán al propietario del predio, o a cualquier persona que se encuentre en él, una comunicación escrita que los identifique plenamente y en la cual se exprese el objeto de la diligencia
Presentación de la oferta	Si es viable la ANT notifica al solicitante para que presente la oferta, de lo contrario se culmina el proceso.	<p>Reunidos los elementos anteriores, la ANT formulará por escrito oferta de compra a su propietario, teniendo en cuenta los elementos del artículo 2.14.6.4.6.</p> <p>La oferta será entregada personalmente al propietario o por correo certificado, en caso de no poder efectuarse, se entregará el oficio que la contenga a cualquier persona que se encontrare en el predio, y además, se comunicará a la Alcaldía Municipal del lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos básicos de la oferta, para que se fije en un sitio visible al público durante los cinco (5) días siguientes.</p>

		Se entiende perfeccionada cuando obre constancia expresa de su entrega personal, suscrita por este y un funcionario de la ANT y al vencimiento del término de fijación de 5 días en la Alcaldía.
Inscripción de la oferta en el registro	N/A	Para que surta efectos ante terceros, la oferta de compra será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya efectuado la comunicación.
Avalúo	<p>La ANT solicita el avalúo después de recibir la oferta.</p> <p>Este puede ser elaborado por el IGAC o un evaluador privado.</p> <p>Parágrafo 1. Zonas priorizadas por el MADR, requerirá avalúos de referencia a IGAC.</p> <p>Parágrafo 2. Si la oferta es inferior al avalúo, el precio será el de la oferta salvo excepciones.</p>	Será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.
<b>Etapas</b>		
<b>Etapas iniciales</b>		
Aceptación de la intención de compra	<p>La ANT informará la aceptación de la oferta, cuando el precio contenido en esta sea inferior al avalúo comercial, en cuyo caso el precio será el de la oferta, siempre que no constituya lesión enorme.</p> <p>Cuando la oferta sea superior al avalúo comercial o cuando se genere un incremento en el valor del suelo por la designación de zonas priorizadas por el MADR, al precio se le descontará el mayor valor generado por la priorización; con base en lo cual la ANT informará la intención de compra por el valor determinado.</p> <p>Se presenta un plazo de diez (10) días para aceptación o rechazo. A su vez, se abre la</p>	<p>Dentro de los diez (10) días siguientes a partir de la fecha en que quede perfeccionada la comunicación, el propietario deberá contestar la oferta de compra indicando si la acepta, la rechaza o propone alternativas de negociación.</p> <p>Sí se acepta, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa, que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en menos de dos (2) meses. Se posibilita la opción de objetar el avalúo por error grave o por haber sido expedido con antelación superior a un año y manifestar sí ejerce el derecho de exclusión.</p>

	posibilidad de objeción al avalúo comercial.	
Rechazo de la oferta	En caso de rechazo, se entenderá culminando el procedimiento.	Se entiende como rechazo cuando no manifieste su aceptación expresa dentro de los términos, o no suscriba el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública, sea propiedad individual o colectiva, en ese sentido, mediante resolución motivada, ordenará adelantar la expropiación del predio, ante el Tribunal Administrativo competente.  Esta resolución deberá ser aprobada por la mayoría absoluta del Consejo Directivo, ante esta, procede el recurso de reposición, transcurrido un mes sin resolverse el recurso, se entenderá negada la reposición y quedará ejecutoriado el acto.
Resolver objeciones	La ANT da traslado al evaluador para resolver objeciones. El Oferente tiene 5 días para aceptar o rechazar la oferta.	Aceptará observaciones que no sean violatorias de ley. Podrá aceptar la negociación de una extensión inferior a la propuesta, cuando no comprenda la totalidad del predio y su superficie excediere de dos (2) Unidades Agrícolas Familiares.  Sí no se considera atendibles las observaciones y se rechazan, o si no existe pronunciamiento en los siguientes cinco (5) días hábiles para aceptarla o rechazarla, no procederán nuevas alternativas de negociación.
Entrega anticipada	Las partes pueden acordar la entrega anticipada si la oferta es aceptada.	N/A
<b>Etapas de cierre</b>		
Saneamiento	Si es necesario, la ANT decreta el saneamiento mediante acto administrativo.	N/A
Perfeccionamiento de la negociación (Otorgamiento de la escritura pública)	La ANT tiene diez (10) días para otorgar la escritura y registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP.	Se suscribirá un contrato de promesa de compraventa, dentro del término señalado, el que deberá perfeccionarse por escritura pública en un plazo no superior a dos (2) meses, contados a partir de la fecha del contrato de promesa.
Desembolso del pago	Se realiza en orden cronológico de perfeccionamiento del negocio jurídico y según disponibilidad presupuestal.	
Ingreso al fondo de tierras	La ANT se encarga del procedimiento después de recibir el predio materialmente.	De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 18 del decreto ley 902 ingresa al Fondo de Tierras todos los

		bienes inmuebles que se adquieran para adelantar programas de acceso a tierras.
--	--	---

De acuerdo con lo anterior, y a la luz de las reglas y principios aplicables a los procedimientos administrativos orientados por la Ley 1437 de 2011, y especialmente lo establecido por el artículo 36 sobre la formación y examen de expedientes, así como las disposiciones de la Ley 594 de 2000 sobre la función archivística del Estado; es clave que se atiendan los parámetros de gestión documental correspondientes en el marco de la ejecución de los trámites de adquisición de tierras que adelanta la ANT, ya sea respecto de las ofertas que ha presentado la ciudadanía a través de los canales dispuestos, así como respecto de los casos de identificación oficiosa que realice la Agencia de predios a ofertar para compra.

Dicho marco normativo es de gran relevancia, si se tienen en cuenta las conclusiones que resultaron del informe de *Monitoreo a la gestión de los riesgos de corrupción en los procedimientos*: i) ACCTI-P-010: compra directa de predios; ii) ACCTI-P-018: compra directa de predios para reincorporación y normalización; y iii) ACCTI-P-021: compra directa de predios y/o mejoras con destino a las comunidades étnicas; realizado por la Oficina de la Inspección de la gestión de tierras de la ANT, a corte de septiembre de 2023:

*En el monitoreo que se realizó se seleccionó una muestra representativa de los expedientes de compra y se estableció: i) en el 60.2% de la muestra no se evidenció el cruce de la información con la capa de solicitudes de procesos de restitución de tierras y de territorios, ii) el 29% no evidencia el cruce de los predios con las zonas de manejo especial SINAP, iii) en 1 expediente no estaba el avalúo comercial, pero si tenía el control de calidad del avalúo, iv) en 5 expedientes no se encontró el formato de control de calidad de los avalúos, v) en el 73.9% de la muestra no se evidenció la revisión de los antecedentes penales del propietario, y v) en 12 casos no se evidenció escritura pública o el acto administrativo de transferencia del dominio.*

De otra parte, cabe destacar lo dispuesto en cada uno de los regímenes aplicables para la adquisición de predios, puntualmente en cuanto a la forma de perfeccionamiento de la negociación, donde la Ley 160 de 1994 se refiere a la suscripción de un contrato de promesa de compraventa, que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en máximo 2 meses, mientras que la Ley 2294 de 2023, dispone 10 días para otorgar la escritura y registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, luego de cual y como paso posterior, proceder con el pago del precio en estricto orden cronológico de perfeccionamiento del negocio jurídico conforme a la Disponibilidad Presupuestal.

Es claro entonces que ambos procedimientos dan prioridad al perfeccionamiento del negocio jurídico en términos de otorgamiento de la escritura pública correspondiente, como requisito para el desembolso del pago. De ahí que, este Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, exhorta a la ANT al estricto cumplimiento de las disposiciones legales referidas, esto es, el desembolso de los dineros de los predios adquiridos, una vez se haya perfeccionado el contrato de compraventa, es decir protocolizada la escritura pública y

efectuada la tradición del inmueble la cual se realiza, conforme el régimen legal vigente, con la inscripción del título en la oficina de registro e instrumentos públicos.

Teniendo en cuenta que el cumplimiento de la meta de adquisición de tierras en cabeza de la ANT, corresponde a un “gasto público” que requiere de la asignación eficiente de los “recursos públicos” para la satisfacción de necesidades en este caso de las comunidades rurales del país, es pertinente garantizar los principios básicos de la gestión fiscal, los cuales derivan en una responsabilidad por parte de los servidores públicos y de los particulares, en el ejercicio de la misma, a fin de evitar un daño al patrimonio del Estado.

En concordancia, para este Ministerio resulta esencial que se adopten todas las medidas necesarias para mitigar los riesgos que tiene la gestión administrativa en el proceso de adquisición directa de tierras y en particular en la erogación de los recursos a particulares sin la debida diligencia administrativa, el perfeccionamiento del negocio jurídico y la consolidación efectiva del derecho de dominio en cabeza de la Agencia.

En ese orden, en desarrollo del seguimiento de la política que corresponden a este despacho me permito solicitarle se informe sobre los tramites de compra de tierras que se encuentre adelantando la ANT a la fecha, indicando el régimen normativo que aplica en cada caso y el número de expediente correspondiente, así como la ubicación de cada uno. Asimismo, se requiere conocer:

- El número de ofertas inscritas en el registro, en los términos del numeral 3 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, y de manera general los turnos pendientes ante Superintendencia de Notariado y Registro.
- Actuaciones administrativas dentro de las cuales, habiéndose aceptado la oferta presentada por la ANT, no se ha perfeccionado contrato y efectuada la tradición del predio.
- Lineamientos, instrucciones, circulares y procedimientos internos referidos a los procesos de adquisición directa que se hayan

Esperamos la atención del presente lineamiento para el desarrollo del proceso de adquisición de tierras y agradecemos remitir respuesta a la presente solicitud a más tardar el próximo viernes 20 de octubre de 2023.

Atentamente,

**MARTHA VIVIANA CARVAJALINO VILLEGAS**

Viceministra de Desarrollo Rural

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

Elaboró: Laura Arévalo E., Viceministerio de Desarrollo Rural

Revisó: Ledys Lora, Viceministerio de Desarrollo Rural