

	PROCEDIMIENTO	Código: PR-GAD-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS	Versión: 2
		Fecha: 07/Jul/2022

1. OBJETIVO

Establecer la metodología para tramitar la adquisición de predios, franjas de terreno y mejoras, de propiedad particular o de entidades públicas, necesarias para la construcción, rehabilitación, ampliación o complementación de obras de infraestructura, destinadas al riego, drenaje o protección contra inundaciones, requeridos para la ejecución y desarrollo de los Distritos de Adecuación de Tierras o de los Proyectos que están en curso, en el marco de la debida prestación del servicio público de Adecuación de Tierras.

2. ALCANCE

Desde la identificación de los predios, franjas de terreno y mejoras, de propiedad de particulares o de entidades públicas, ubicados en el área de influencia del distrito o del proyecto en curso, hasta la entrega del inmueble, franja de terreno o mejora a la Secretaría General para su incorporación al inventario de activos de la Agencia, o en su defecto, hasta la remisión del expediente a la Oficina Jurídica para que se inicie el proceso judicial de expropiación.

3. BASE LEGAL

- a. Constitución Política de Colombia: Art. 1, 2, 6, 7, 13, 29, 58, 60, 63, 64, 90, 93, 127, 286, 313, 329.
- b. Declaración Universal de los Derechos Humanos. Art. 1 y 17
- c. Ley 1955 de 2019: Parágrafo 2 y 4 del Artículo 3 "Por El Cual Se Expide El Plan Nacional De Desarrollo 2018-2022 "Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad".
- d. Ley 1752 de 2015: Por medio de la cual se modifica la Ley 1482 de 2011, para sancionar penalmente la discriminación contra las personas con discapacidad.
- e. Ley 1564 de 2012: Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- f. Ley 1482 de 2011: Por medio de la cual se modifica el Código Penal y se establecen otras disposiciones.
- g. Ley 1437 de 2011: Art. 104, 141 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- h. Ley 41 de 1993: Por la cual se organiza el subsector de adecuación de tierras y se establecen sus funciones.
- i. Ley 649 de 2001: Por la cual se reglamenta el artículo 176 de la Constitución Política de Colombia.
- j. Ley 734 de 2000: Por la cual se expide el Código Disciplinario Único.
- k. Ley 599 de 2000: Título XV Por la cual se expide el Código Penal.
- l. Ley 56 de 1981 "Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de riego y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras"
- m. Ley 21 de 1991: Por medio de la cual se aprueba el Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes.
- n. Decreto Ley 2364 de 2015: Por la cual se crea la Agencia de Desarrollo Rural, ADR, se fija su objeto y estructura.
- o. Decreto 1071 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.
- p. Decreto 1066 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior.
- q. Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015: Por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística; en el Título 2, Capítulo 1, Artículo 2.2.2.1.1, en el Capítulo 3, Artículo 2.2.2.3.1, Artículo 2.2.2.3.2, Artículo 2.2.2.3.3, Artículo 2.2.2.3.5, Artículo 2.2.2.3.9, Artículo 2.2.2.3.12, Artículo 2.2.2.3.14, Artículo 2.2.2.3.15, Artículo 2.2.2.3.18, Artículo 2.2.2.3.20.
- r. Decreto 2893 de 2011: Art.13 Por el cual se modifican los objetivos, la estructura orgánica y funciones del Ministerio del Interior y se integra el Sector Administrativo del Interior.
- s. Decreto 148 de 2020: Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015.
- t. Decreto 2024 de 1982, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 56 de 1981."
- u. Resolución 0313 de 2018: Por la cual se asigna a la Vicepresidencia de Integración Productiva de la ADR, la expedición de actos administrativos de declaración, cancelación y levantamiento de utilidad pública e interés social de predios ubicados dentro de la zona de los proyectos de adecuación de tierras.
- v. Resolución IGAC 620 de 2008: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- w. Resolución del IGAC No. 643 de 2018: Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades del barrido predial masivo y de las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para caso puntuales. Anexo No. 2.
- x. Resolución del IGAC No. 388 de 2020: Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.
- y. Resolución del IGAC No. 509 de 2020: Por la cual se modifica el parágrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.
- z. Resolución del IGAC No. 529 de 2020: Por medio de la cual se modifica la Resolución 471 de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia".
- aa. Resolución del IGAC No. 370 de 2021: Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia.
- bb. Resolución del IGAC No. 1149 de 2021: Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.
- cc. Resolución conjunta - IGAC No. 1101 - SNR No. 11344 de 2020: Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

4. DEFINICIONES

1. ADR: Agencia de Desarrollo Rural.
2. ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
3. IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
4. Aclaración de Cabida y Linderos: Consiste en corregir la información relacionada con el área y linderos de un terreno de un inmueble de acuerdo a los títulos, las verificaciones técnicas físicas del terreno y la tradición del bien inmueble. Esta corrección debe verse reflejada en el Sistema Nacional Catastral (SNC) y en la ORIP, sirve para establecer la correcta y plena identificación entre la realidad física y la descripción existente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) o en los Títulos de propiedad registrados en el (FMI).
Con esta aclaración se puede determinar el área y linderos del terreno al cual se le efectuara el avalúo comercial y catastral. Los procedimientos catastrales con efectos registrales, de conformidad con el artículo 6° de la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 y SNR No. 1101 del 31 de diciembre de 2020 (y en vía a los dispuesto en el artículo 2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015), se consideran, los siguientes:
 - . Actualización de linderos,
 - . Rectificación de área por imprecisa determinación,
 - . Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes,
 - . Inclusión de área y/o linderos en el campo de "descripción del dato de área y/o linderos" en los (FMI) que carezcan de esta información.
5. Avalúo Catastral: Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020, es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción (Anexo 1: Glosario de la Resolución IGAC 388 de 2020, complementada con la Resolución IGAC 1149 de 2021).
6. Avalúo Comercial: Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020, es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción (Anexo 1: Glosario de la Resolución IGAC 388 de 2020, complementada con la Resolución IGAC 1149 de 2021).
7. Colindante: Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble. (Anexo 1, Resolución IGAC 388 de 2020)
8. Cruce Geográfico: es el procedimiento digital mediante el cual se superpone el plano de levantamiento topográfico de un predio o mejora con las diferentes coberturas oficiales de entidades que puedan tener interés en dicho predio como ANH, PNN, ANM, etc.; también se debe realizar contra la información cartográfica catastral, con el fin de revisar que no existan traslapes que afecten otros predios diferentes.
En el caso de zonas protegidas ambientalmente y predios de propiedad de las comunidades definidas en la Ley 70 de 1993, el cruce y análisis de traslape se realizará con las diferentes coberturas de las entidades generadoras de cartografía (ANH, Áreas Nacionales Protegidas, Ley 2, Ley 70, etc.), con el fin de determinar la incidencia de los procedimientos que adelanta la Agencia de desarrollo Rural frente a los proyectos adelantados por las entidades.
9. Descripción insuficiente o limitada: Se refiere a la información poco detallada o poco específica en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
10. Dupis: Acto administrativo mediante el cual se califica como de utilidad pública e interés social la adquisición de franjas de terreno, mejoras de propiedad particular o de entidades públicas, la de predios destinados a la construcción de embalses, o de las obras de adecuación de tierras como riego, avenamiento, drenaje y control de inundaciones. (Artículo 6° Ley 41 de 1993)
11. Estudio de Títulos: El estudio de títulos básico consiste en el análisis de los antecedentes registrales a 30 o 10 años, según aplique o más tiempo de ser necesario en el tracto sucesivo para determinar la tradición del bien inmueble.
12. Expropiación: Este término se define cuando el propietario rechaza la oferta de compra y renuncia a la negociación directa, cuando no manifieste su aceptación expresa dentro del término previsto, o no suscriba el contrato de compraventa o la escritura pública. La Oficina Jurídica de la Agencia Desarrollo Rural - ADR, mediante resolución, ordenará la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre el mismo, ante el Tribunal Administrativo competente. (Ley 56 de 1981 artículos 16 y 18; Ley 41 de 1993 artículos 6 y 7; Decreto 1071 de 2015 artículo 2.14.6.1.1, artículo 2.14.1.1.1, artículo 2.14.1.2.13).
13. Formalidad en la tenencia: Derecho real de dominio completo, el cual goza de un título debidamente concebido y registrado ante la ORIP. (Anexo 1, Resolución IGAC 388 de 2020)
14. Informalidad en la tenencia: Derechos de dominio incompletos, en razón que pueden tener o no título y estar o no registrados ante la ORIP. (Anexo 1, Resolución IGAC 388 de 2020)
15. Información Geográfica: conjunto de datos que posee un componente geométrico y espacial, que describe la localización de los objetos en el espacio y las relaciones espaciales entre ellos.
16. Levantamiento Planimétrico Predial (LPP): Proceso mediante el cual se logra la representación geográfica de los objetos que componen el predio, incluyendo las afectaciones generadas por la informalidad en la tenencia (posesión y ocupación). Comprende las actividades de medición de la posición de los vértices que componen los linderos de los terrenos, las construcciones y las servidumbres de tránsito. (Artículo 1° Resolución Conjunta IGAC No. 1101 y SNR No. 11344 de 2020).
17. Lindero: Es la línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
18. Linderos arcifinios: Es la línea de división entre bienes que ha sido establecida a partir de elementos geográficos naturales, tales como quebradas, bordes ríos, líneas, entre otros. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
19. Linderos Debida y Técnicamente Descritos: Son aquellos que permiten la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción de la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
20. Medidas costumbristas: Son las medidas usadas tradicionalmente sin tecnología ni mecanismos estandarizados de medición que no corresponden a una unidad del Sistema Métrico Decimal, tales como la caballería, la cabuyada, el tabaco, etcétera. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
21. Mejora: Conjunto de elementos, actuaciones u obras realizadas por la intervención humana sobre el suelo de un inmueble como por ejemplo cultivos, construcciones, adecuación del terreno, caminos, etc.
22. Método de captura para (LPP): Hace referencia a la metodología empleada para captura de datos, donde se establecen los métodos de medición como directos o indirectos, los cuales comprenderán una secuencia lógica de operaciones llevadas a cabo para la determinación de su ubicación espacial. Los métodos son basados en modelos que incluyen los cálculos necesarios para obtener el resultado de la medición. Pueden adelantarse mediante la combinación de los métodos de que indica artículo 2.2.2.6. del Decreto DANE 148 de 2020 que indica a) Métodos directos y b) Métodos indirectos.

23. Predio: En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación o tenencia: propietario, poseedor u ocupante. (Artículo 3 Resolución IGAC 509 del 2020).

24. Rangos de tolerancia (área/cabida): Los rangos de tolerancia corresponden a la variación sobre el área o cabida de un predio que según la autoridad reguladora catastral sean admisibles y aplicables cuando existan diferencias entre la realidad física y la descripción existente en el título de propiedad registrado en el folio de matrícula inmobiliaria. (Artículo 2.2.2.24. del Decreto DANE 148 de 2020).

25. Terreno: En el ámbito catastral es la porción de tierra con una extensión geográfica definida ocupada por un predio (Artículo 4º Resolución IGAC 1149 de 2021).

5. CONDICIONES ESPECIALES

Competencia para diseñar procedimientos para la estructuración del componente de adecuación de tierras: Conforme lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 20 del Decreto Ley 2364 de 2015 "Por el cual se crea la Agencia de Desarrollo Rural - ADR, se determinan su objeto y su estructura orgánica", la Vicepresidencia de Integración Productiva, a través de la Dirección de Adecuación de Tierras tiene, entre otras funciones la de "7. Diseñar manuales, procedimientos y formatos para la estructuración del componente de adecuación de tierras."

Aclaración de área y linderos: En los casos en los que el área del levantamiento topográfico (LPP) difiera del área del título del predio, y del correspondiente Estudio Técnico de Análisis Predial, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2.2.2.2.16 - Procedimientos catastrales con efectos registrales del Decreto DANE 148 de 2020, así:

. Cuando el predio procede de una cadena traslativa de títulos, la verificación deberá tramitarse ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o gestor catastral competente, mediante solicitud que debe realizar el propietario y/o titular del predio. Hasta tanto esta actividad no se haya surtido, no es posible realizar solicitud de avalúo ni continuar con el trámite teniendo en cuenta que la resolución de aclaración de áreas y linderos surte efectos catastrales y registrales.

. Cuando el área del levantamiento topográfico (LPP) y el área del título del predio coincidan, pero difieran del área incorporada en el catastro, el propietario del predio deberá adelantar el trámite de actualización de área ante la Oficina de Catastro competente. Este trámite no impide que se realice solicitud del avalúo.

Asignación de funciones: Mediante Resolución No. 333 del 08 de septiembre de 2021 "Por la cual se asignan funciones al interior de la Agencia de Desarrollo Rural", se resuelve "Asignar en la Vicepresidencia de Integración Productiva la función de adelantar las actuaciones relacionadas con la negociación directa de predios, franjas de terreno o mejoras de propiedad de particulares o de entidades públicas, destinados a la construcción de embalses o de las obras de adecuación de tierras como riego, avenamiento, drenaje y control de inundaciones, facultad que comprende la declaratoria de utilidad pública e interés social sobre dichos predios.", con el fin de "garantizar el cumplimiento del objeto y funciones que le fueron conferidas para la prestación del servicio público de adecuación de tierras en el marco de la Ley 41 de 1993, modificada por la Ley 1995 de 2019." siendo necesario "asignar al interior de la entidad la función de adelantar las actuaciones relacionadas con la negociación directa de predios, franjas de terreno o mejoras de propiedad de particulares o de entidades públicas."

Contenido del Acto administrativo que declara la Utilidad Pública: El acto administrativo contendrá:

1. La declaratoria de utilidad pública e interés social, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 56 de 1981, reglamentado por el Decreto 2024 de 1982 y el artículo 6º de la Ley 41 de 1993.

2. La identificación del universo de predios, franjas de terreno y/o mejoras a adquirir, y su individualización en la siguiente forma:

Localización (Ubicación geográfica)
Folio de Matrícula Inmobiliaria
Cédula catastral
Propietario, poseedor, ocupante o Tenedor

Documentos que hacen parte integral de la oferta de compra: Los documentos que a continuación se relacionan hacen parte de la oferta de compra y copia de ellos debe ser entregada al propietario, franja de terreno o mejora en la diligencia de notificación:

- . Ficha predial del inmueble.
- . Plano del levantamiento topográfico de acuerdo a los lineamientos técnicos realizados por la Dirección de Adecuación de Tierras
- . Avalúo comercial de conformidad con lo dispuesto por el ítem 9 del presente procedimiento.
- . Certificado de uso de suelo emitido por la Oficina de Planeación correspondiente al predio.

Notificación Personal de la Oferta de Compra: La entidad debe remitir la comunicación de la oferta formal de compra al propietario del predio, franja de terreno o mejora así:

- Por correo certificado (físico o digital) se remitirá el oficio de "Citación para notificación" informándole que debe presentarse a notificarse de la Oferta Formal de Compra indicando la dirección donde deberá presentarse. Cuando no sea posible localizar al propietario la comunicación será entregada a la persona que se encuentre en el inmueble, quien deberá firmar con nombre, número de cédula y fecha en que recibe la citación.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, la citación se publicará en la página electrónica de la ADR o en un lugar de acceso al público en las oficinas centrales de la ADR y de las Unidades Técnicas Territoriales, por el término de cinco (5) días.

- Personalmente: Cuando se realice visita al predio se podrá hacer entrega del oficio de citación para notificación y se aplicaran las reglas del inciso primero del presente ítem. En caso de ser posible, en la misma diligencia se podrá adelantar la notificación personal de la Oferta Formal de Compra.

- La comunicación de la Oferta Formal de Compra no dará lugar a recursos en vía gubernamental.

Notificación por aviso: Esta procederá conforme lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Objeción de avalúos: Dentro del presente procedimiento, los propietarios de predios, franjas de terreno y/o mejoras, podrán objetar el avalúo entregado con la "Oferta Formal de Compra", bien sea por error grave o cuando su vigencia sea superior a un año.

Las objeciones a los avalúos serán resueltas por peritos diferentes a los que intervinieron en la práctica del avalúo inicial. Esta misma regla se implementará cuando el avalúo deba ser actualizado.

Revisión o impugnación de avalúo: La Agencia de Desarrollo Rural - ADR, podrá solicitar la revisión del avalúo o impugnarlo, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2.2.2.3.14 - Impugnación del Avalúo del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, que señala: "La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión."

Vigencia de los avalúos: La vigencia de los avalúos será de un (1) año, contado desde la fecha en que fue expedido, o desde que fue resuelta su revisión o impugnación. Artículo 2.2.2.3.18 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015.

6. DESARROLLO

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE	REGISTRO
1	CARACTERIZACIÓN	Identificar el motivo por el cual se adelantará la adquisición de predios, franjas de terreno y mejora, de propiedad de particulares i de entidades públicas (misionalidad u orden de autoridad judicial) y los predios sobre los cuales se adelantará el proceso de adquisición. Tiempo de ejecución establecida: 10 días	Vicepresidencia de Integración Productiva	Mesas de Trabajo Formato Acta de Reunión F-DER-001
2	DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL	Expedir el acto administrativo de la declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de predios, franjas de terreno y mejoras, para la rehabilitación, ampliación o complementación de obras de infraestructura, destinadas al riego, drenaje o protección contra inundaciones. Tiempo de ejecución 10 días.	Vicepresidencia de Integración Productiva	Resolución Administrativa
3	PUBLICACIÓN Y DIVULGACIÓN DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	Publicar el acto administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Divulgar el acto administrativo en el en la página web de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR el acto administrativo de Declaratoria de Utilidad Pública (una vez ejecutoriado), junto con el listado que contenga el censo de predios, franjas de terreno y mejoras ubicados	Vicepresidencia de Integración Productiva	Solicitud a Comunicaciones para publicación página Web de la ADR F-COM-001 Formato Requerimiento Comunicaciones

		dentro del área de influencia del Distrito de Adecuación de Tierras y/o de los Proyectos en curso. Con sujeción a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Tiempo de ejecución 5 días.		
4	SOCIALIZACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO A LA COMUNIDAD	Socializar la declaratoria de utilidad pública e interés social entre la comunidad ubicada en del área de influencia del Distrito o del Proyecto de Adecuación de Tierras y demás actores sociales, informando los beneficios e impactos que se presentaran en el entorno y en la comunidad, brindado claridad sobre los objetivos y propósitos que se esperan obtener con la ejecución y desarrollo del proyecto. Tiempo de ejecución 15 días.	Vicepresidencia de Integración Productiva	Formato Acta de Reunión F-DER-001
5	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (LPP)	Realizar el levantamiento topográfico (Levantamiento Planimétrico Predial - LPP) del predio y/o franja de terreno a adquirir, siguiendo las especificaciones técnicas acorde a la normatividad contenida en las siguientes disposiciones y/o las que aclaren, modifiquen o deroguen: Resolución IGAC 370 de 2021, Resolución IGAC 529 de 2020 Art. 1, Resolución IGAC 509 de 2020 Art. 3°, Resolución IGAC 388 de 2020 Art. 6°, 7° y el Anexo 2, Numeral 2, Resolución IGAC 643 de 2018, Anexo No 2, y la Norma NTC 6271 de 2018. Tiempo de ejecución 15 días	Vicepresidencia de Integración Productiva	Anexos - Plano del Levantamiento Topográfico Planimétrico (LPP). - Redacción Técnica de Linderos (RTL).
6	SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	Solicitar con oficio a la Oficina de Planeación municipal o departamental, según corresponda, la expedición del certificado de uso del suelo.	Vicepresidencia de Integración Productiva	Entregable Externo por las Alcaldías
7	VERIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS	Adelantar el respectivo proceso de verificación para efectos de identificar la necesidad de adelantar el trámite de aclaración de la cabida y linderos. Tiempo de ejecución 12 días.	Vicepresidencia de Integración Productiva	Entregable externo por parte del Gestor Catastral correspondiente.
		Adelantar el estudio y análisis jurídico a 10 años o		

8	ESTUDIO DE TÍTULOS.	<p>más si fuere necesario, del antecedente registral del predio o franja de terreno con el fin de identificar a los titulares inscritos del derecho de dominio y verificar que no existan gravámenes, condiciones o limitaciones al derecho de propiedad o vicisitudes que puedan afectar el proceso de compra.</p> <p>Consolidación de los pasos 5 al 8 del presente procedimiento, se dará en las Fichas Prediales (anexo del presente procedimiento) y los Planos del LPP por cada predio que se requiera en el proceso de compra.</p> <p>Tiempo de ejecución 30 días.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Concepto Técnico Jurídico F-IMP-011 y/o Verificación Jurídica del Predio F-EFP-005
		<p>Para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios, franja de terreno o mejoras, que se requieran para el desarrollo de los proyectos, se requerirá establecer el valor comercial del predio para adelantar el trámite de la oferta de compra.</p> <p>Como insumos principales para efectuar este paso son las Fichas Prediales y los Planos del LPP por cada predio que se requiera en el proceso de compra.</p> <p>El formato de la Ficha Predial es un anexo del presente procedimiento, junto con el plano predial (del respectivo Levantamiento Planimétrico Predial - LPP).</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva efectuará la contratación del Avalúo Comercial del predio, franja de terreno o mejora, a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Lonja Avaluadora o perito Avaluador certificado por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), legalmente habilitado y designado para tal fin, como lo indica el Decreto Nacional 2150 de 1995 en su artículo 27 junto a su parágrafo, modificados en el Decreto Nacional 1420 de 1998.</p> <p>El plazo para la realización</p>		

9	AVALÚO COMERCIAL	<p>de los avalúos es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos (según el artículo 13, parágrafo 2 del Decreto Nacional 1420 de 1998).</p> <p>Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (según el artículo 19 del Decreto Nacional 1420 de 1998).</p> <p>Los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos según lo descrito en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional en sus artículos 2.2.2.3.19, el artículo 2.2.2.3.20 sobre Parámetros para determinar el Valor Comercial y lo consignado en los artículos 2.2.2.3.22, 2.2.2.3.23, 2.2.2.3.24 y 2.2.2.3.25.</p> <p>Las metodologías serán las establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC como se indica en el Capítulo 6 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional en su Artículo 2.2.2.6.3. Métodos. Las especificaciones de dichos métodos están descritas, ampliadas y contenidas en la Resolución IGAC 620 de 2008 y/o las que aclaren, modifiquen o deroguen.</p> <p>Tiempo de ejecución 60 días Solicitar la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP, con el fin de contar con la disponibilidad de recursos para pago del predio adquirido y los gastos que del perfeccionamiento de la compraventa se deriven.</p> <p>Tiempo de ejecución 3 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	<p>- Informe de Avalúo Comercial (Externo)</p> <p>ANEXOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formato Informe de Visita Técnica. - Formato Acta de Visita a Predio y/o Mejora. - Formato solicitud de Avalúo Comercial. - Formato Control de Calidad de Avalúo Comercial.
		Solicitar la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal		

10	SOLICITUD DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL - CDP	<p>- CDP, con el fin de contar con la disponibilidad de recursos para pago del predio adquirido y los gastos que del perfeccionamiento de la compraventa se deriven.</p> <p>Tiempo de ejecución 3 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva - Dirección de Adecuación de Tierras	Formato Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP F-FIN-002
11	EJERCICIO DE LA PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA	<p>Proyectar, por la Vicepresidencia de Integración Productiva, la Oferta Formal de Compra, la cual deberá contener, como mínimo, los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificación e individualización del predio, la franja de terreno o las mejoras objeto de la negociación, indicado de manera clara e inequívoca su dirección, vereda, municipio, departamento, número de la cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria. Para el caso de las mejoras, deberá identificarse el folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral del predio donde las mejoras se encuentren ubicadas. Cuando se pretendan adquirir franjas de terreno, se deberá indicar el área exacta del predio, construcción o mejora que se pretenda adquirir. - El valor del predio será el establecido en el avalúo comercial realizado. - Los plazos y cada una de las etapas que se van a surtir a partir de la notificación de la oferta de Compra. - Normatividad vigente aplicable. <p>Tiempo de ejecución 5 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Expedición Oficio de la VIP
12	NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA	<p>Adelantar el trámite de notificación personal de la oferta de compra de conformidad con lo establecido en los artículos 66 a 69 de la ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" según corresponda.</p> <p>Tiempo de ejecución 5 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Expedición Oficio de la VIP
		El propietario del predio cuenta con un plazo de diez		

13	RESPUESTA DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA	<p>(10) días hábiles, para revisar la Oferta Formal de Compra y manifestar si la acepta o la rechaza.</p> <p>Dependiendo de la voluntad del propietario, el procedimiento continúa con la expedición del acto administrativo que ordena la expropiación, en caso que no acepte la oferta realizada o con la suscripción de la promesa de compraventa y el perfeccionamiento de la misma, si acepta.</p> <p>Tiempo de ejecución 10 días.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Comunicación por parte del Propietario del Predio.
14	RECHAZO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA	<p>Rechazo expreso: Cuando el propietario manifiesta expresamente no aceptar la oferta.</p> <p>Rechazo tácito: Cuando no manifieste su aceptación dentro del término previsto para contestarla, su aceptación sea condicionada o cuando no cumpla con los requisitos para su aceptación.</p> <p>Del rechazo expreso o tácito de la oferta formal de compra, se dejará constancia el día siguiente al vencimiento del término que tenía el propietario del predio, franja de terreno o mejora para dar respuesta. Salvo, cuando el propietario expresamente manifieste su intención y renuncia a términos</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva expedirá el correspondiente acto administrativo mediante el cual ordene a la Oficina Jurídica iniciar el correspondiente proceso judicial de expropiación.</p> <p>Tiempo de ejecución 10 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Comunicación por parte del Propietario del Predio ó Rechazo Tácito
15	ACTO ADMINISTRATIVO QUE ORDENA INICIAR LA EXPROPIACIÓN	<p>Expedir y tramitar hasta su firmeza el correspondiente acto administrativo mediante el cual ordene a la Oficina Jurídica iniciar el correspondiente proceso judicial de expropiación.</p> <p>Tiempo de ejecución 20 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Expedición del Acto Administrativo
		Remitir el expediente del proceso de adquisición para iniciar el proceso judicial de		

16	REMISIÓN DEL EXPEDIENTE A LA OFICINA JURÍDICA PARA INICIAR EL PROCESO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN	<p>expropiación dentro de los términos señalados en el artículo 399 del C.G. del P y de conformidad con el procedimiento allí establecido, lo anterior con el fin que esta pueda interponer la demanda dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación. so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno.</p> <p>Tiempo de ejecución 5 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Comunicación interna a la Oficina Jurídica a través de la plataforma de radicado de la ADR
17	NOMBRAMIENTO DE COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR	<p>Una vez se acepte la oferta formal de compra por parte del propietario del bien, la Vicepresidencia de Gestión Contractual, asignará previa solicitud del área interesada, un comité estructurador y evaluador.</p> <p>Tiempo de ejecución 3 días</p>	Vicepresidencia de Gestión Contractual	Comunicación de asignación responsables del comité estructurador y evaluador
18	ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO	<p>El Comité estructurador y evaluador elaborará el estudio previo correspondiente a la adquisición del bien mediante compraventa</p> <p>Tiempo de ejecución 3 días</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva - Dirección de Adecuación de Tierras y/o Dependencia Interesada	Documento de Estudio Previo
19	RADICACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO	<p>El jefe de Dependencia radicará ante la Vicepresidencia de Gestión Contractual el estudio previo elaborado y aprobado.</p> <p>Tiempo de ejecución: 1 día</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva - Dirección de Adecuación de Tierras y/o Dependencia Interesada	Memorando
20	ELABORACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	<p>Elaborar el contrato de promesa de compraventa, en los casos en que el predio, franja de terreno o mejora, una vez se haya verificado la existencia u estado de la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP - Avalúo comercial de la franja de terreno y/o mejora, o de la totalidad del predio en el que se haya ejecutado un LPP, según sea el caso - Documentos que den cuenta del estado técnico y 	Vicepresidencia de Gestión Contractual	<p>Documento Promesa Contrato de Compraventa (externo).</p> <p>-Avalúo Comercial (externo).</p> <p>-Certificado de Tradición y Libertad (externo).</p> <p>-Otros Documentos</p>

		<p>jurídico del predio (certificado de tradición y libertad, documento de identificación del propietario, paz y salvo del impuesto predial y paz y salvo por concepto de valorización)</p> <p>- Oferta Formal de Compra</p> <p>- Aceptación de la Oferta Formal de Compra</p> <p>Tiempo de ejecución 10 días</p>		<p>Externos).</p> <p>- Expedición Oficio de la VIP</p> <p>-Formato CDP F-FIN-002</p>
21	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	<p>Suscribir, entre la Agencia de Desarrollo Rural a través de la Vicepresidencia de Integración Productiva y el propietario del predio, Franja de Terreno o Mejora, el Contrato de Promesa de Compra - Venta, donde se definirá la fecha para la formalización de la escritura pública de compraventa.</p> <p>Tiempo de ejecución 10 días</p>	Ordenador del gasto	Documento externo Contrato Promesa de Compra Venta.
22	SOLICITUD DE EXPEDICIÓN DEL REGISTRO PRESUPUESTAL - RP	<p>Solicitar, una vez suscrito el contrato de promesa de compraventa, la generación del Registro Presupuestal - RP.</p> <p>Tiempo de ejecución 2 días</p>	Vicepresidencia de Gestión Contractual	Correo electrónico
23	EXPEDICIÓN DEL REGISTRO PRESUPUESTAL - RP	<p>Verificar la solicitud enviada por la Vicepresidencia de Gestión Contractual y expedir el Registro Presupuestal - RP y a enviarlo al área solicitante. La solicitud que la Vicepresidencia de Integración Productiva remita a la Secretaría General deberá contener la siguiente información: i) El contrato de Promesa de Compraventa firmado por el propietario del predio o de la franja de terreno y por la Agencia de Desarrollo Rural - ADR, ii) Copia del RUT del promitente vendedor (actualizado) y copia de la Certificación Bancaria en donde se deban consignar los recursos.</p> <p>Tiempo de ejecución 1 día</p>	Secretaría General - Dirección Administrativa y Financiera	Formato de Constitución Reserva Presupuestal RP F-FIN-019
24	SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA	<p>Elaborar la minuta de escritura pública de compraventa y remitirla al despacho notarial que corresponda para adelantar el trámite de suscripción de la misma.</p>	Vicepresidencia de Gestión Contractual	Minuta escritura pública, (documento externo).

		Tiempo de ejecución 20 días	
25	REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA	<p>Inscribir la escritura pública de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.</p> <p>El tiempo establecido en el presente ítem, estará sujeto a los turnos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.</p>	<p>Vicepresidencia de Integración Productiva</p> <p>Escritura Pública</p>
26	ENTREGA MATERIAL DEL PREDIO, FRACCIÓN DE TERRENO O MEJORA	<p>Adelantar la diligencia de entrega y recibo material del predio, franja de terreno y/o mejora, libre de acometidas de servicios públicos domiciliarios por parte del vendedor a la Agencia de Desarrollo Rural - ADR.</p> <p>Se ha de advertir que el predio, franja de terreno y/o mejora, no se encuentre ocupado o alterada su posesión.</p> <p>La diligencia de entrega y recibo deberá estar acompañada de funcionarios y/o contratistas idóneos para verificar la cabida y linderos del bien a recibir y demás circunstancias que al momento de la diligencia se encuentren.</p> <p>De la diligencia de entrega y recibo material del pedio deberá dejarse constancia mediante acta, de conformidad con los formatos que para el efecto se encuentran publicados a través del aplicativo ISOLUCION.</p> <p>Tiempo de ejecución 5 días</p>	<p>Vicepresidencia de Integración Productiva</p> <p>Formato Acta de Asistencia F-DER-001</p> <p>ANEXO Formato Acta de Entrega y Recibo Material del Predio</p>
27	SOLICITUD DE INCLUSIÓN DEL BIEN EN EL INVENTARIO DE LA ENTIDAD	<p>Solicitar a la Secretaría General, una vez inscrita la escritura pública de compra en el folio de matrícula inmobiliaria, la inclusión del bien en el inventario de activos, en la contabilidad y en los estados financieros de la entidad, para lo cual deberá adjuntar copia de la Oferta Formal de compra, copia de la escritura pública de compraventa y sus anexos, así como la constancia de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o de la fracción de terreno. (Copia del Certificado de</p>	<p>Vicepresidencia de Integración Productiva</p> <p>Comunicación interna a la Oficina Jurídica bajo la plataforma de radicado de la ADR</p>

		<p>Tradición y Libertad actualizado). Así mismo se remitirá copia del acta de entrega y recibo del predio.</p> <p>Tiempo de ejecución 15 días</p>		
28	<p>ORDENAR EL GASTO Y SOLICITAR EL PAGO DEL PREDIO Y GASTOS OCASIONADOS POR LA VENTA</p>	<p>Cuando en la negociación de la compra del predio, franja de terreno o mejora, se incluya el valor de los gastos en que se debe incurrir para el traslado del bien inmueble a nombre de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR, se seguirá el siguiente proceso:</p> <p>Radicar los documentos para el pago en la Sede Central de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR o en la Unidad Técnica Territorial correspondiente del predio, franja de terreno o mejora adquirida, adjuntado la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuenta de cobro en la cual se liquiden los valores de los gastos en que se ha incurrido de conformidad con los porcentajes y condiciones previamente suscritos con el vendedor o apoderado, anexando copia de los documentos originales con los cuales se causaron estos gastos, facturas originales de pago de los derechos notariales, boleta fiscal, beneficencia, y de otros gastos necesarios para el perfeccionamiento del negocio jurídico, a cargo de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR. - Copia autenticada de la escritura pública de compraventa y sus anexos a favor de la A.D.R. - Certificado de tradición y libertad con expedición no mayor a 30 días, en el cual se evidencie claramente la propiedad del bien a nombre de la ADR. - Certificado de la cuenta bancaria donde se le va a consignar los recursos con una expedición no mayor a 30 días. - Registro Único Tributario - RUT, cédula de ciudadanía del vendedor, y certificación bancaria donde conste el 	<p>Secretaría General - Dirección Administrativa y Financiera</p>	<p>-Formato Certificación de Recibo a satisfacción de Bienes y/o Servicios Autorización de Desembolsos. F-FIN-016</p> <p>ANEXO -Formato Acta de Entrega y Recibo Material del Predio.</p>

		<p>número y tipo de cuenta.</p> <p>- En caso de estar representado por apoderado, con facultad expresa para recibir el precio de la venta, deberá aportar copia de su cédula de ciudadanía y del poder según corresponda.</p> <p>Acta de entrega y recibo material del predio.</p> <p>Tiempo de ejecución 30 días</p>		
29	RECONOCIMIENTO Y PAGO DE LOS GASTOS GENERADOS CON OCASIÓN A LA VENTA	<p>Cuando la Agencia de Desarrollo Rural - ADR deba cancelar directamente el valor de los gastos generados por el traslado de la propiedad del bien inmueble a su nombre. Deberá dar cumplimiento a este proceso:</p> <p>Los gastos y formas de pago causados en cada negocio jurídico se establecerán de manera individual en los documentos de trámite y el instrumento público que se suscriba para su consolidación.</p> <p>Tiempo de ejecución 30 días</p>	Secretaría General - Dirección Administrativa y Financiera	Comprobantes generados por los gastos Notariales y Registros
30	PAGO Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL PAGO	<p>La Agencia de Desarrollo Rural - ADR cancelará al vendedor el valor de la venta y demás gastos enunciados el ítem 28 del presente procedimiento, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la cuenta de cobro, previa acta de entrega material del predio, franja de terreno o mejora, suscrita por el funcionario o contratista que reciba el mismo y sujeto a la disponibilidad del Plan Anualizado de Caja - PAC; la Tesorería enviará el comprobante de pago al vendedor y dejará una copia en el respectivo radicado asignado a este trámite.</p> <p>Tiempo de ejecución 30 días</p>	Secretaría General - Dirección Administrativa y Financiera (tesorería)	Certificado de pago emitido desde la plataforma SIIF
31	CUSTODIA ORIGINALES	<p>Una vez se tengan los documentos originales escritura pública, con sus correspondientes anexos y el certificado de tradición y libertad, se deben enviar a la Secretaría General de la ADR, Dirección Administrativa y Financiera,</p>	Secretaría General - Dirección Administrativa y Financiera	Escritura Pública y Anexos

	Administración de Bienes, para su custodia y actualización del software donde se administran los bienes de propiedad de la ADR. Tiempo de ejecución 30 días	(Gestión Documental)	
--	--	----------------------	--

7. DOCUMENTOS ASOCIADOS

- 1) Formato F-IMP-011 Concepto Técnico Jurídico y/o Formato F-EFP-005 Verificación Jurídica del Predio.
- 2) Resolución de Aclaración de Cabida y Linderos IGAC o Gestor Catastral en los casos en que corresponda. (Externo)
- 3) Informe de Avalúo Comercial. (Externo)
- 4) Escritura Pública Registrada o Resolución de Expropiación. (Externo)
- 5) Folio de Matrícula Inmobiliaria. (Externo)
- 6) Formato F-FIN-016 Certificación de Recibo a satisfacción de Bienes y/o Servicios Autorización de Desembolsos.
- 7) Formato F-SAD-026 Concepto Técnico para Bajas de Elementos Devolutivos en los DAT, UTT y Proyectos Estratégicos Nacionales.
- 8) Formato F-DER-001 Acta de Reunión
- 9) Formato F-COM-001 Formato Requerimiento de Comunicaciones.
- 10) Formato F-FIN-002 Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP
- 11) Formato F-Fin-019 Formato Constitución Reserva Presupuestal RP

ANEXOS

- 1) Documento guía para la realización de estudios jurídicos de títulos.
- 2) Formato Ficha Técnica Predial.
- 3) Formato Plano del Levantamiento Topográfico Planimétrico (LPP).
- 4) Formato Redacción Técnica de Linderos (RTL).
- 5) Formato Informe de Visita Técnica.
- 6) Formato Acta de Visita a Predio y/o Mejora.
- 7) Formato solicitud de Avalúo Comercial.
- 8) Formato oferta de adquisición de predio / mejora.
- 9) Formato Acta de Entrega y Recibo Material del Predio.
- 10) Formato Control de Calidad de Avalúo Comercial.
- 11) Formato de Verificación Soportes documentales del Procedimiento de Adquisición de Predios Rurales, Franjas de Terrenos y Mejoras, Declaradas de Utilidad Pública para la Ejecución y Desarrollo de Proyectos de Adecuación de Tierras.

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	19/Abr/2022	Se crea el presente procedimiento con la finalidad de realizar la adquisición de Predios, Franjas de Terrenos y Mejoras declarados de utilidad pública, por ser requeridos por la Agencia de Desarrollo Rural ADR para adelantar proyectos en los Distritos de Adecuación de Tierras, como también en cumplimiento de decisiones Judiciales.
2	05/Jul/2022	Ajuste en el procedimiento por requerimiento de CIGD, realizado sexto Comité 15 de junio acta 006 2022.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Jhonny Andres Copete Cargo: Contratista Fecha: 07/Jul/2022	Nombre: Yonatahan David Villareal Vellojin Cargo: Contratista Fecha: 07/Jul/2022	Nombre: Cesar Augusto Castaño Jaramillo Cargo: Secretario General de Agencia Fecha: 12/Jul/2022