

 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	1 de 18

1. OBJETIVO

Establecer la metodología para tramitar la adquisición de predios, franjas de terreno y/o el reconocimiento de 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. MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Constitución Política de Colombia: Art. 1, 2, 6, 7, 13, 29, 58, 60, 63, 64, 90, 93, 127, 286, 313, 329.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos. Art. 1 y 17
- Ley 80 de 1993: "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"
- Ley 2294 de 2023: "Por El Cual Se Expide El Plan Nacional De Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".
- 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.
- Ley 1564 de 2012: Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1482 de 2011: Por medio de la cual se modifica el Código Penal y se establecen otras disposiciones.
- Ley 1437 de 2011: Art. 104, 141 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Ley 41 de 1993: Por la cual se organiza el subsector de adecuación de tierras y se establecen sus funciones.
- Ley 160 de 1994: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.
- Ley 649 de 2001: Por la cual se reglamenta el artículo 176 de la Constitución Política de Colombia.
- Ley 56 de 1981 "Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras"
- Ley 21 de 1991: Por medio de la cual se aprueba el Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes.
- Decreto Ley 2364 de 2015: Por la cual se crea la Agencia de Desarrollo Rural, ADR, se fija su objeto y estructura.
- Decreto 1406 de 2023, por medio del cual se modifica y adiciona el Decreto 1071 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.
- Decreto 1066 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior.
- 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.
- Manual de contratación de la Agencia de Desarrollo Rural
- Decreto 148 de 2020: Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley

 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	2 de 18

3. MARCO NORMATIVO APLICABLE

- 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015.
- Decreto 2024 de 1982, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 56 de 1981.”
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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
 - 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.
 - 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”.
 - Resolución del IGAC No. 370 de 2021: Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia.
 - 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.
 - 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.
 - Normativa Tarifas de los Derechos de la Función Notarial actualizada anualmente.
 - Normativa de tarifas por concepto del ejercicio de la función registral.
 - Resolución 110A de 26 de abril de 2024 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

4. DEFINICIONES

- **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 sección 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 2.2.2.2.16 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.
- **ADR:** Agencia de Desarrollo Rural.
- **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

 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	3 de 18

4. DEFINICIONES

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)

- **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)
- **Certificado catastral especial:** Es un documento en el que se consolida y/o certifica la información física, jurídica y económica de los inmuebles (inscripción del predio o mejora, sus características, condiciones y vigencia del avalúo) inscrita en la base de datos del catastro
- **Colindante:** Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble. (Anexo 1, Resolución IGAC 388 de 2020)
- **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.
- **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).
- **Diagnóstico Catastral:** Proceso que permite conocer e interpretar información con la finalidad de identificar cambios físicos, jurídicos y económicos a partir de fuentes secundarias, insumos cartográficos y base de datos catastral vigente. Área catastral. Es el área oficial del predio inscrita en la base de datos catastral.
- **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 6º Ley 41 de 1993)
- **Enajenación directa:** Es un acto jurídico mediante el cual se transmite a otro la propiedad de un bien, a título gratuito u oneroso
- **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.
- **Errores simples de registro:** Se comete error material cuando en la inscripción se alteren frases o información contenida en los documentos originales, se copien unas palabras por otras o se escriban estas en forma incorrecta, todo lo anterior sin que por ello se cambie el sentido del acto o contrato
- **Expropiación judicial:** 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; y 7; Decreto 1071 de 2015 artículo 2.14.6.1.1, artículo 2.14.1.1.1, artículo 2.14.1.2.13) y artículo 399 CGP
- **Fiscal Patrimonial:** Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de

 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	4 de 18

4. DEFINICIONES

derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.

- **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)
- **IGAC:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- **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)
- **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.
- **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).
- **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).
- **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).
- **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. (Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).
- **Medidas cautelares:** Son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Por ello, esta Corporación señaló, en casos anteriores, que estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido.
- **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).
- **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.
- **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 2.2.2.2.6. del Decreto DANE 148 de 2020 que indica a) Métodos directos y b) Métodos indirectos.
- **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).

 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	5 de 18

4. DEFINICIONES

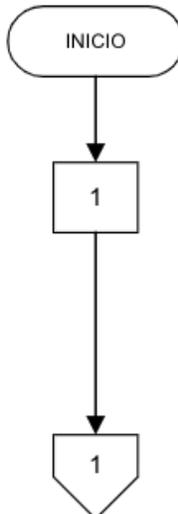
- **Predio baldío:** Terreno rural que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y no ha tenido un dueño particular.
- **Rangos de tolerancia (área/cabida):** Los rangos de tolerancia corresponden a la variación sobre el área o cabida de un predio que 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).
- **Rechazo expreso de la Oferta Formal de Compra:** Cuando el propietario manifiesta expresamente no aceptar la oferta.
- **Rechazo tácito de la Oferta Formal de Compra:** 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.
- **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)
- **ORIP:** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- **VUR:** Ventanilla Única de Registro

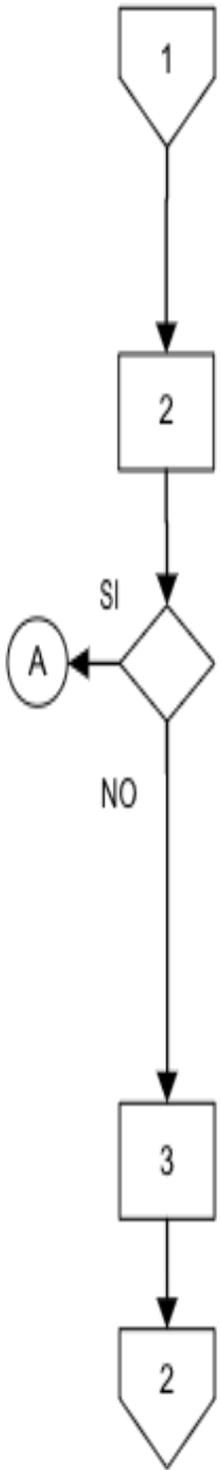
5. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

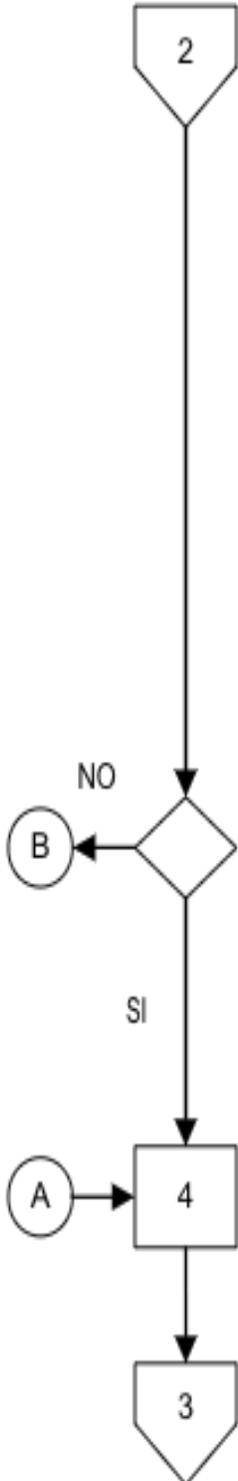
De acuerdo al procedimiento no se establecen condiciones generales del procedimiento.

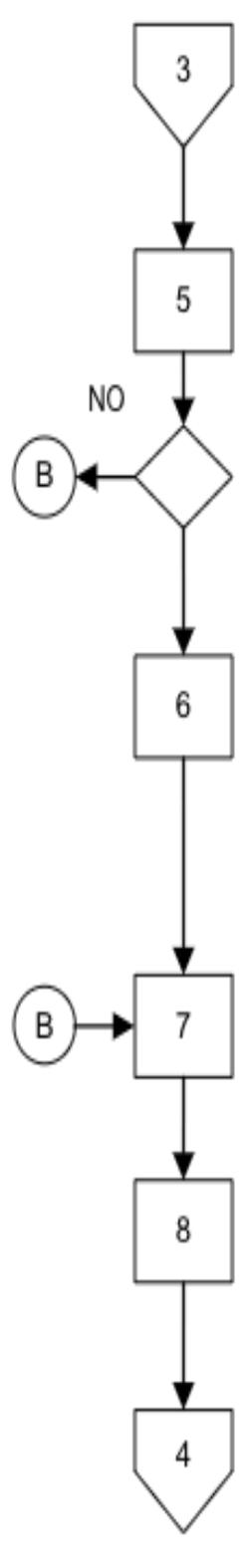
6. DESARROLLO

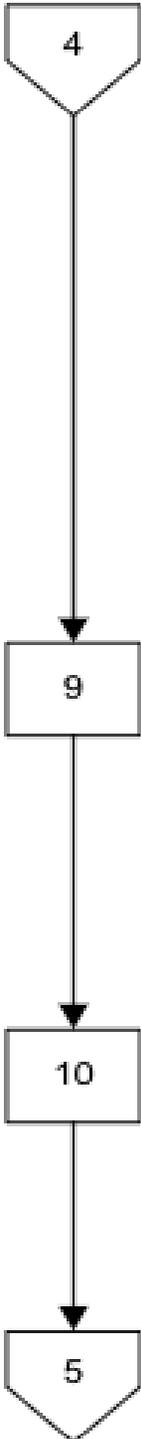
SIMBOLO							
SIGNIFICADO	Terminador (Inicio o Fin de un proceso)	Etapa de proceso	Decisión (si o no)	Conector (Conector con otros procesos)	Línea de flujo (Dirección y sentido del flujo del proceso)	Documento	Símbolo de comentario o nota

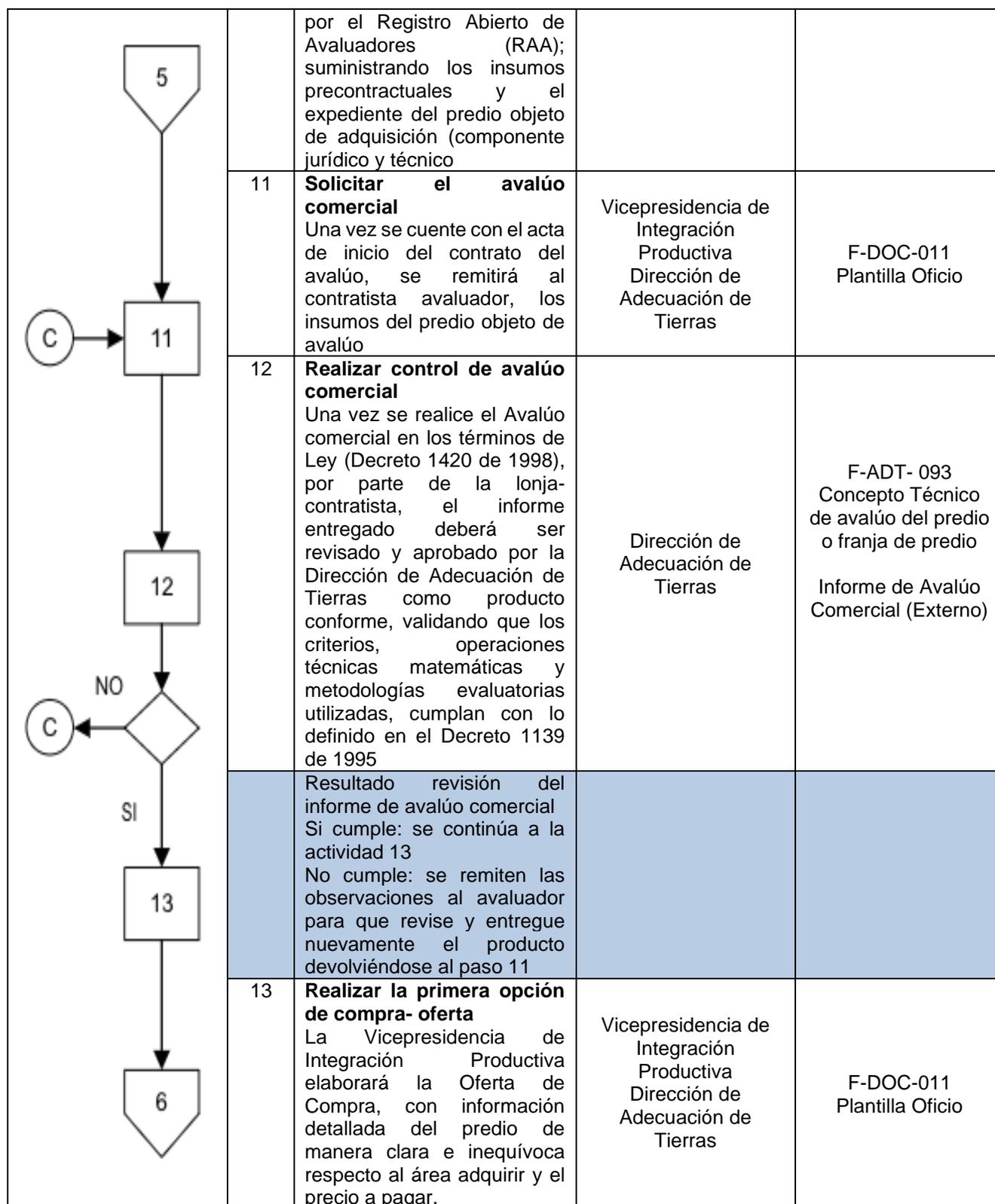
DIAGRAMA DE FLUJO	No.	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	REGISTRO
	1	Realizar Diagnóstico Catastral (Verificación cartografía IGAC). En atención al plan de gestión predial de la dirección de adecuación de tierras, se determinará a partir de la información secundaria consultada por el profesional catastral de la dependencia, los predios, franjas y/o mejoras que deben ser adquiridos en cumplimiento de la misionalidad de la entidad o por orden de autoridad judicial competente. Para lo cual se definirá preliminarmente el porcentaje de afectación y se	Dirección de Adecuación de Tierras	F-ADT-087 Diagnóstico Catastral

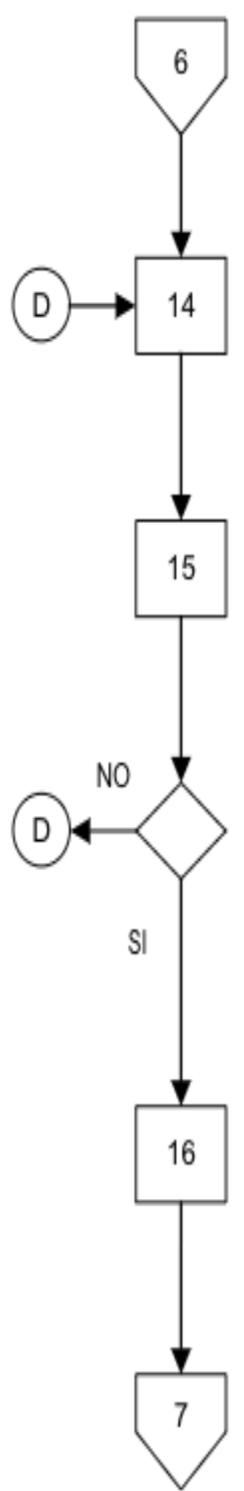
	2	<p>Realizar el estudio de la naturaleza jurídica del bien y estudio de la tradición. Adelantar el estudio y análisis jurídico de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, identificando la naturaleza y tradición del bien. Así como identificar si tiene limitaciones o gravámenes vigentes.</p> <p>Además, se deberán verificar respecto al actual titular del derecho de dominio, los antecedentes judiciales, fiscales, disciplinarios, medidas correctivas y los demás que establezca la ley.</p> <p>Nota: Por cada predio se conformará un expediente digital, el cual deberá contener los documentos tenidos en cuenta para el estudio de títulos. Esta carpeta se cargará en el SharePoint de la Dirección de Adecuación de Tierras o la herramienta que se disponga para tal fin.</p>	Dirección de Adecuación de Tierras	F-ADT-088 Diagnóstico Jurídico
		<p>De acuerdo al resultado del estudio:</p> <p>Si es viable el predio continuará a la actividad 4 No es viable sigue a la actividad 3</p>		
	3	<p>Determinar Acciones previas a la viabilidad En caso de que se identifique que exista imposibilidad jurídica por no tener pleno dominio, o que tenga vigente limitaciones o gravámenes se le solicitará por escrito al propietario, que dentro del término de tres (3) meses acredite haber iniciado las acciones correspondientes, prorrogables por 3 meses,</p>	Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-011 Plantilla Oficio

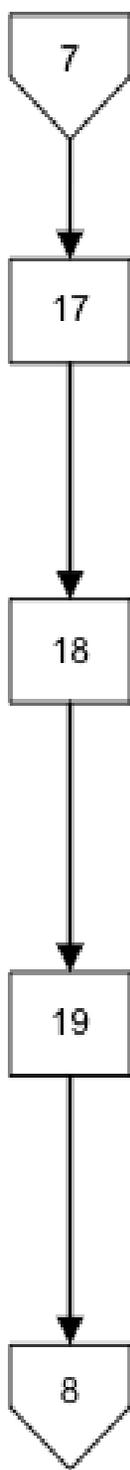
 <pre> graph TD 2{{2}} --> D{ } D -- NO --> B((B)) D -- SI --> 4[4] A((A)) --> 4 4 --> 3{{3}} </pre>	<p>para sanear dichas circunstancias.</p> <p>Si del estudio jurídico de la tradición, se advierte que el predio carece de área en el folio, se le requerirá por escrito al propietario para que solicite ante el gestor catastral competente, la expedición del certificado catastral especial con plano (Resolución Conjunta IGAC No. 1101 del 31 de 12 de diciembre de 2020, SNR No. 11344, para posterior registro en el folio.</p> <p>Si se trata de un predio baldío, la ADR deberá solicitar ante la Agencia Nacional de Tierras o quien haga sus veces, la adjudicación a entidades de derecho público, con fundamento en el artículo 68 de la Ley 160 de 1993.</p>		
	<p>Se realiza trámite de saneamiento</p> <p>Si: El predio continuará a la actividad 4</p> <p>No: Se continuará con la actividad 7 y la ADR procederá a iniciar el respectivo proceso de expropiación conforme al capítulo I de la ley 56 de 1981 y el artículo 399 del C.G.P</p>		
<p>4</p>	<p>Realizar levantamiento planimétrico predial-LPP (Levantamiento topográfico)</p> <p>Realizar el levantamiento topográfico (Levantamiento Planimétrico Predial - LPP) del predio y/o franja de terreno a adquirir, siguiendo las especificaciones técnicas y acorde a la normatividad vigente.</p>	<p>Dirección de Adecuación de Tierras</p>	<p>F-ADT-091 Informe de Levantamiento Topográfico F-ADT- 092 Redacción Técnica de Linderos F-ADT-090 Formato de Visita Técnica</p>

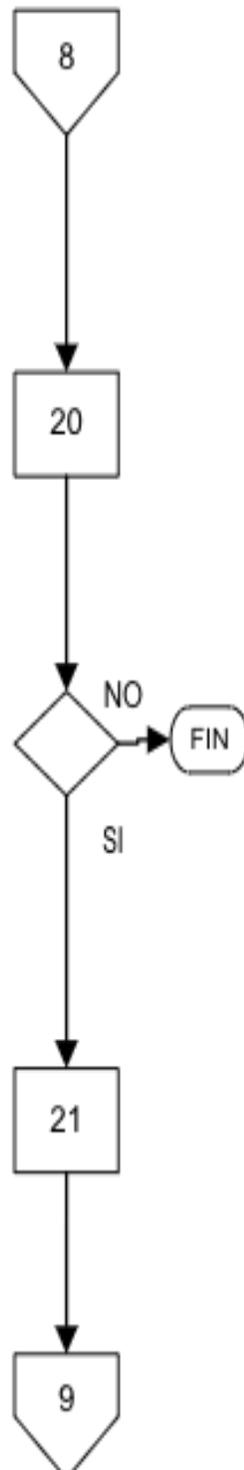
	5	<p>Verificar cabida y linderos Verificar la cabida, linderos y colindancia de los predios objeto de utilidad pública para determinar si existen diferencias de áreas y se registra en el informe de levantamiento topográfico.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-ADT- 091 Informe de Levantamiento Topográfico
		Existencia de diferencias en cabida, linderos y colindancia Si: se pasa a la actividad 6 No: se pasa a la actividad 7		
	6	<p>Enviar comunicación al propietario Se solicitará por escrito al propietario del predio que adelante ante la autoridad competente, el trámite de corrección o actualización de áreas y linderos; acorde con la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 del 31 de 12 de diciembre de 2020</p>	Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-011 Plantilla Oficio
	7	<p>Generar declaratoria de utilidad pública e interés social Una vez se determine por la Dirección de Adecuación de Tierras cuáles son los predios susceptibles de intervención en corto y mediano plazo, la Vicepresidencia de Integración Productiva, deberá expedir el acto administrativo de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de predios, franjas de terreno y mejoras, para la construcción rehabilitación, ampliación, complementación o conservación de obras de infraestructura, destinadas al riego, drenaje o protección contra inundaciones.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-ADJ-004 Resolución
	8	<p>Publicar la declaratoria de utilidad pública e interés social ante las oficinas de registro</p>	- Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-011 Plantilla Oficio Certificado VUR o

		Adelantar el trámite de publicación de la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, en cumplimiento del artículo 66 del C.P.A.C.A. y el trámite de inscripción de la resolución en el folio de cada uno de los predios relacionados en el acto administrativo, en cumplimiento del principio de publicidad.		Constancia de Registro de la Resolución. (Externo)
	9	<p>Socializar el acto administrativo a la comunidad y visita técnica</p> <p>Socializar la declaratoria de utilidad pública e interés social entre la comunidad ubicada en el área de influencia del Distrito o del Proyecto de Adecuación de Tierras y demás actores sociales, informando los beneficios e impactos que se presentarán en el entorno y en la comunidad, brindando claridad en el proceso. En la misma oportunidad, se adelantará visita de cartografía social en cabeza del componente jurídico, social, topográfico y/o catastral y se registra en la misma acta de la reunión.</p>	Dirección de Adecuación de Tierras	F-DER-001 Acta de Reunión
	10	<p>Solicitar el proceso contractual para realización del avalúo comercial</p> <p>Solicitar la realización del proceso de contratación para la realización del avalúo comercial a la Vicepresidencia de Gestión Contractual para que adelante el proceso de contratación del Avalúo a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Lonja Avaluadora o perito Avaluador certificado</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-01 Plantilla Memorando F-ADT- 089 Ficha Técnica Predial



	14	<p>Notificar la oferta de la primera opción de compra Se adelanta la notificación personal de la oferta de compra al propietario del predio, de conformidad con lo establecido en los artículos 66 a 69 de la Ley 1437 de 2011, según corresponda.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-011 Plantilla Oficio
	15	<p>Recibir respuesta sobre la oferta de compra El propietario del predio deberá pronunciarse por escrito respecto a la oferta de compra si la acepta o la rechaza, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación. De no otorgarse respuesta dentro del término señalado, se entenderá que la oferta fue rechazada y se expedirá constancia del rechazo tácito. De igual manera, dentro de los cinco (05) días siguientes a la notificación de la oferta (artículo 16 del Decreto 1420 de 1998), se podrán realizar objeciones por error grave al avalúo, frente a lo cual la ADR dará traslado al evaluador para que sean atendidas.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras Propietario	Comunicación por parte del Propietario del Predio. F-DOC-011 Plantilla Oficio
		<p>Aceptación de la oferta de la compra Si: se pasa a la actividad 16 No: la ADR procederá a iniciar el respectivo proceso de expropiación conforme al capítulo I de la ley 56 de 1981 y el artículo 399 del C.G.P. NOTA: En caso de objeción del avalúo se seguirá el procedimiento descrito en el Decreto 1420 de 1999 artículo 16 y ss. y una vez resuelto se volverá al paso 14.</p>		
	16	<p>Verificar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP y Plan Anual Adquisiciones - PAA</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de	Correo Electrónico de solicitud

		Solicitar al componente financiero de la DAT el estado del Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP y PAA asignado.	Tierras	
	17	<p>Designar el comité estructurador y elaboración de estudios previos</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva solicitará a la Vicepresidencia de Gestión Contractual, la designación de los miembros del Comité estructurador del proceso de compra. (Técnico, Jurídico y Financiero). Una vez designado el comité, este deberá elaborar el estudio previo para el objeto del contrato</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	<p>F-DOC-010 Plantilla memorando</p> <p>F-GCO-026 Estudios Previos</p>
	18	<p>Radicar estudios previos</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva radicará ante la Vicepresidencia de Gestión Contractual, el estudio previo elaborado y aprobado por el Comité estructurador y evaluador junto con el expediente del predio objeto de intervención</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-010 Plantilla memorando
	19	<p>Elaborar contrato de promesa de compraventa</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva remite a vicepresidencia de gestión contractual el borrador de minuta e información necesaria para la elaboración del contrato de promesa de compraventa, para la adquisición del predio, franja de terreno y/o reconocimiento de mejora, en el que se definirán los costos así: -Derechos notariales: 100% Vendedor</p>	Vicepresidencia de Gestión Contractual	<p>Borrador Documento Promesa Contrato de Compraventa (externo).</p> <p>Informe de Avalúo Comercial (Externo)</p> <p>Certificado VUR (externo)</p> <p>F-DOC-011 Plantilla Oficio</p> <p>F-FIN-002 Certificado de Disponibilidad Presupuestal -CDP</p>

		<p>-Costos notariales: 100% Comprador -Retención en la fuente: 100% vendedor -Boleta fiscal: 50% Vendedor y 50% Comprador. -Derechos de Registro: 100% Comprador</p>		
	20	<p>Realizar el seguimiento a la suscripción el contrato de promesa de compraventa</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva realizará el seguimiento para que se suscriba el contrato de promesa de compraventa entre la Agencia de Desarrollo Rural y el propietario del predio, Franja de Terreno o Mejora; en el cual se indicará la fecha, hora y lugar donde se adelantará el trámite y firma de la escritura pública de compraventa.</p>	<p>Vicepresidencia de Integración Productiva</p> <p>Vicepresidencia de Gestión Contractual</p>	<p>Correo Electrónico a la Vicepresidencia de Gestión Contractual y/o Propietario</p>
		<p>Firma del contrato de promesa de compraventa</p> <p>Si: se continúa con la actividad 21. No: En caso de existir alguna situación hasta esta actividad que imposibilite la negociación voluntaria entre las partes, la ADR procederá a iniciar el respectivo proceso de expropiación conforme al capítulo I de la ley 56 de 1981 y el artículo 399 del C.G.P.</p>		
	21	<p>Realizar el seguimiento a la solicitud la expedición del Registro Presupuestal</p> <p>Una vez suscrito el contrato de promesa de compraventa, la vicepresidencia de integración productiva, dirección de adecuación de tierras realizará el seguimiento a solicitud la</p>	<p>Vicepresidencia de Integración Productiva</p>	<p>Correo electrónico</p>



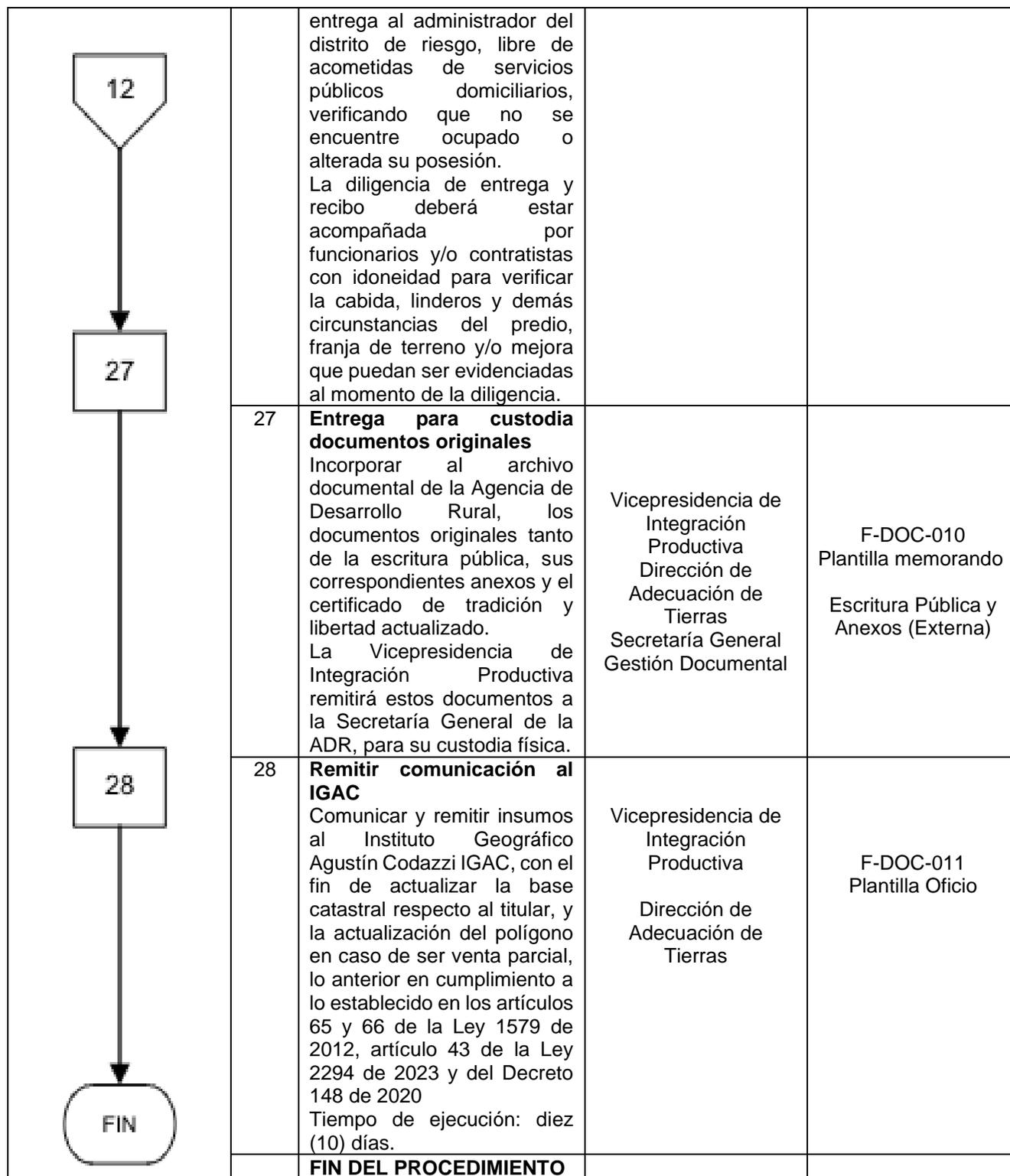
		expedición del Registro Presupuestal con el fin de verificar que este se efectúe.		
	22	<p>Seguimiento a la elaboración y solicitud registro de la escritura pública de compraventa Vicepresidencia de Integración Productiva, dirección de adecuación de tierras realiza el seguimiento a la elaboración de la minuta de escritura pública de compraventa por parte de la vicepresidencia de gestión contractual, y su correcta remisión al despacho notarial correspondiente a fin de adelantar el trámite de suscripción de esta.</p> <p>Posterior a ello, verificará la inscripción y/o registro de la escritura pública de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, franja de terreno y/o mejora, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, trámite que será adelantado por la Notaria donde se suscribió la Escritura Pública de compra, por lo tanto, los términos serán los señalados por el despacho notarial y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. y se solicitará el valor de los gastos en que se debe incurrir respecto la boleta fiscal y de registro</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva	Correo electrónico
	23	<p>Solicitar la inclusión del bien en el Inventario</p> <p>Desde la Vicepresidencia de Integración Productiva se remite la documentación requerida a la Dirección administrativa y financiera para incluir el bien en el inventario de la ADR.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-DOC-010 Plantilla memorando F-FIN-016 Recibo a satisfacción de bienes y/o servicios y autorización de desembolsos



		<ul style="list-style-type: none">- Copia de la escritura pública.- Folio matrícula inmobiliaria.- Documentos de pago.-Certificado de recibo a satisfacción		
	24	<p>Seguimiento a la radicación de los documentos de pago</p> <p>Vicepresidencia de Integración Productiva acompaña y asesora al vendedor en la radicación de los documentos para el pago, en la Sede Central de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR o en la Unidad Técnica Territorial de la zona donde se encuentre ubicado el predio adjuntado para el efecto:</p> <ul style="list-style-type: none">-Cuenta de cobro donde se liquiden los valores en que se ha incurrido el vendedor, de conformidad con los porcentajes y condiciones previamente suscritos, anexando copia de los documentos originales con los cuales se causaron estos gastos tales como: facturas originales de pago de los derechos notariales, boleta fiscal, beneficencia, y demás gastos necesarios para el perfeccionamiento del negocio jurídico, que deban estar a cargo de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR.-Copia autentica de la escritura pública de compraventa y sus anexos.-Certificado de tradición y libertad con una vigencia no superior a 30 días calendario, donde se verifique la inscripción de los derechos de propiedad a favor de la Agencia de Desarrollo Rural.-Certificado de la cuenta	Vicepresidencia de Integración Productiva	<p>F-FIN-016 Recibo a satisfacción de bienes y/o servicios y autorización de desembolsos</p> <p>ANEXO</p> <ul style="list-style-type: none">-Cuenta de cobro -RUT-Escritura pública-Certificación bancaria- Certificado de libertad y tradición



		<p>bancaria donde se deben los recursos al vendedor, expedida con una vigencia no superior a 30 días calendario. Registro Único Tributario – RUT, cédula de ciudadanía del vendedor.</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>-Copia del acta de entrega y recibo material del predio con firma de aceptación de suscrita por el director UTT o supervisor del contrato.</p>		
	25	<p>Seguimiento al pago y expedición certificación del mismo</p> <p>La vicepresidencia de Integración Productiva acompaña al vendedor del predio, franja de terreno o mejora, en el proceso de pago de la venta y demás gastos enunciados el ítem 24 del presente procedimiento. Y seguimiento a la entrega de los respectivos documentos que sustentan la ejecución del procedimiento de pago y el reconocimiento de los gastos incurridos generado por la dirección administrativa y financiera.</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	Correo Electrónico
	26	<p>Acompañar la entrega material del predio, fracción de terreno y/o mejora</p> <p>La Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras acompañará al director UTT o supervisor de contrato en la diligencia de recibo material del predio, franja de terreno y/o mejora, a cargo de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR y</p>	Vicepresidencia de Integración Productiva Dirección de Adecuación de Tierras	F-DER-001 Acta de Asistencia



 Agencia de Desarrollo Rural	PROCESO: PRESTACIÓN Y APOYO DEL SERVICIO PÚBLICO ADECUACIÓN DE TIERRAS	Código	PR-ADT-009
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS RURALES, FRANJAS DE TERRENO Y/O RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE ADECUACION DE TIERRAS.	Versión	03
		Página	18 de 18

1. DOCUMENTOS ASOCIADOS

- F-ADT- 087 Diagnóstico catastral
- F-ADT- 088 Diagnóstico Jurídico
- F-DOC-011 Plantilla Oficio
- F-ADJ-004 Resolución
- F-DOC-010 Plantilla Memorando
- F-FIN-002 Solicitud Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP
- F-ADT- 089 Ficha Técnica Predial.
- F-ADT- 090 Visita a Predios
- F-ADT- 091 Informe de Levantamiento Topográfico.
- F-ADT- 092 Redacción Técnica de Linderos.
- F-ADT- 093 Concepto Técnico Avalúo del Predio o Franja de Predio
- F-FIN-016 Certificación de Recibo a satisfacción de Bienes y/o Servicios Autorización de Desembolsos.
- F-DER-001 Formato Acta de Reunión
- F-ADT-094 Acta de Entrega y Recibo Material del Predio
- Informe de Avalúo Comercial. (Externo)
- Escritura Pública Registrada o Resolución de Expropiación. (Externo)
- Folio de Matrícula Inmobiliaria. (Externo)
- Resolución de Aclaración de Cabida y Linderos IGAC o Gestor Catastral en los casos en que corresponda. (Externo).

2. CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	18-Abr-2022	Versión inicial
2	05-Julio-2022	Ajustes en el Procedimiento a partir del paso Nro.17
3	29-October-2024	Ajustes al procedimiento en control de términos de las etapas y formatos, así como el cambio de proceso de Gestión Administrativa a Adecuación de Tierras.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Carolina López Gómez Cargo: Contratista Dependencia: Dirección Adecuación de Tierras. Nombre: Olga Lucia Barrera García Cargo: Contratista Dependencia: Dirección Adecuación de Tierras	Nombre: Claudia Martínez Narváez Cargo: Gestor Dependencia: Oficina de Planeación Nombre: Milena Medina Zárate Cargo: Contratista Dependencia: Dirección Adecuación de Tierras Nombre: Álvaro Bocanumenth P. Cargo: Contratista Dependencia: Dirección Adecuación de Tierras	Nombre: Mario Alexander Moreno Ordóñez Cargo: Vicepresidente de Integración Productiva Dependencia: Vicepresidencia de Integración Productiva