

MEMORANDO

2100

Bogotá D.C., lunes, 21 de abril de 2025



Al responder cite este Nro.  
20252100032223

PARA: FLORMIRA MENDOZA CHEQUEMARCA – Directora de la Unidad Técnica Territorial No. 12

DE: Jefe de la Oficina Jurídica

ASUNTO: Respuesta a la solicitud de concepto jurídico de viabilización de cambio de predio en el PIDAR BP No. 3465 con Resolución 195 de 2024.

Respetada Directora,

Doy respuesta a la solicitud de concepto radicada en esta oficina mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2025, tal como sigue:

## I. PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

*“... Desde Presidencia de la ADR, se dio la orientación, solicitar a la oficina jurídica, se emita un concepto donde se establezca:*

*Si el proyecto PIDAR puede ser desarrollado y nuevamente estructurado únicamente en el predio denominado “Lote Rural” con folio de matrícula 236-34292, analizado desde el punto jurídico, conociendo el antecedente del fallo judicial en el predio con folio de matrícula No 236-23365 denominado VILLA MARIA.*

*Si el proyecto PIDAR con Resolución No 195 del 2024 puede cambiar el predio para su implementación de llegarse a requerir.”*

## II. COMPETENCIA

De conformidad con lo expuesto en el numeral 8 del artículo 12 del Decreto Ley 2364 de 2015 a esta oficina le corresponde *“Atender y resolver las consultas y peticiones de carácter jurídico elevadas a la Agencia y por las diferentes dependencias de la entidad”*, por tanto, procede a resolver la consulta efectuada.

### III. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS

Es menester señalar que lo aquí dispuesto son orientaciones de carácter general, que no comprenden la solución directa de problemas específicos, ni el análisis de actuaciones particulares. Por tanto, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, ni tienen el carácter de fuente normativa y únicamente pueden ser utilizados para facilitar la interpretación y aplicación de la normatividad vigente.

### IV. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES

La Agencia de Desarrollo Rural ADR- expidió la Resolución 195 de 2024 *“Por medio del cual se aprueba la cofinanciación del Proyecto Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial de tipo Estratégico Nacional identificado con el BP No. 3465 denominado “Implementación del sistema In Pond Raceway System (IPRS) para la obtención de producción eficiente de tilapia roja (Oreochromis spp.), por los productores piscícolas de la Federación Nacional de Formas Asociativas Para Las Economías Sociales del Común, en el predio La Riviera, ubicado en el municipio de Fuente de Oro, departamento del Meta”, a ejecutarse en los predios denominados “Lote Rural” y “Villa María” identificados con las matrículas inmobiliarias numero 236-34292 y 236-23365, respectivamente, administrados por la Sociedad de Activos Especiales – SAE.*

Por medio del Oficio 3463 de fecha 25 de noviembre de 2024 el Juzgado Tercero Penal Del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá<sup>1</sup>, al parecer, dio a conocer la orden de cancelación de la medida cautelar de embargo y suspensión del poder dispositivo sobre el predio denominado “Villa María” ubicado en el municipio de Fuente de Oro – Meta e identificado con matrícula inmobiliaria número 236-23365, ordenando la devolución del predio y sus semovientes a su propietario, el señor Jesús Antonio Londoño Zapata. La providencia fue debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria como se evidencia en el estado jurídico que se adjunta.

Ello produce un impacto en lo dispuesto en la Resolución 195 de 2024, ya que el proyecto no se podría desarrollar sobre el predio “Villa María” el cual cuenta con una extensión superficial de 5 hectáreas y 9.700 metros cuadrados.

Expuesto lo anterior, es preciso destacar que, esta Oficina Jurídica, el 24 de febrero de 2025, solicitó a la Vicepresidencia de Integración Productiva -VIP- concepto técnico de viabilización para determinar la posibilidad técnica de desarrollar el proyecto únicamente sobre el predio denominado “Predio Rural”, antes “La Riviera”, ubicado en el municipio de Fuente de Oro – Meta e identificado con matrícula inmobiliaria 236-34292, el cual cuenta con una extensión superficial de 20,86 hectáreas, de propiedad del señor Jesús Antonio Londoño Zapata, el cual se encuentra embargado y suspendido su poder dispositivo radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos mediante Oficio 1826 de fecha 3 de marzo de 2009 por la Fiscalía 13 de Bogotá D.C.

---

<sup>1</sup> Se desconoce el contenido de la providencia judicial subyacente.

Así mismo, cabe acotar que el inmueble en cuestión, a la fecha, cuenta con autorización de enajenación temprana emitida por la Sociedad de Activos Especiales -SAE- por medio de la Resolución 847 de fecha 15 de octubre de 2024 adjunta al presente concepto, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, lo cual se evidencia en el estado jurídico que se adjunta.

El pasado 18 de marzo de 2025, por medio de correo electrónico allegado a esta Oficina, fue aportado concepto técnico de viabilización denominado “Acta 1” de fecha 17 de marzo de 2025 emitido por la Dirección de Acceso a Activos Productivos – DAAP, dependencia adscrita a la Vicepresidencia de Integración Productiva -VIP- el cual se adjunta, por medio del cual concluye:

*“Que por lo anterior, desde el punto de vista técnico – productivo, se sugiere que **podrán adelantarse las actividades planteadas en el PIDAR a través de los documentos de estructuración que lo conforman, sobre el predio denominado Lote Rural, tendientes a la generación mensual de 32.130 kg de biomasa de tilapia roja, a partir de la semana 23 tras la siembra del primer lote de alevinos (cada lote deberá conformarse por 141.667 unidades de alevinos de tilapia roja)**” ... (Negrilla fuera del texto)*

Sin embargo, dicha viabilización positiva se emite siempre que se atiendan las recomendaciones para la efectiva ejecución del proyecto reubicando y reestructurando lo referido en los distintos apartes de ese documento técnico y, en especial, las “*Consideraciones para la viabilidad técnica de la readecuación*” allí plasmadas, sin perjuicio de los análisis que conciernen a los procedimientos de estructuración y reestructuración pertinentes.

Ahora bien, jurídicamente esta oficina determina que es viable la ejecución del proyecto sobre el predio denominado “Lote Rural”, en cuanto respecto a la posibilidad de que se realicen los ajustes pertinentes, considerando lo siguiente:

En primer lugar, el reglamento PIDAR 2024 contempla en su artículo 6.1 que los proyectos tipificados como “*Estratégicos Nacionales*” son:

#### **“6.1 ESTRATÉGICOS NACIONALES**

*Se entienden como Proyectos Estratégicos Nacionales aquellos que, por su impacto, alcance e intervención, contribuyen a mejorar la competitividad del país, la soberanía alimentaria y/o las condiciones económicas y sociales de un territorio que requiera una atención priorizada.*

*Los Proyectos Estratégicos Nacionales no estarán sujetos a convocatorias. Sin embargo, las fases de prefactibilidad y factibilidad, así como la etapa de ejecución, serán realizadas en los mismos términos que han sido establecidos en el presente Reglamento para los proyectos de iniciativa territorial o asociativa.*

*Previo a la fase de prefactibilidad, la Agencia de Desarrollo Rural apoyará la construcción de la idea de negocio o perfil de manera participativa.*

*Adicionalmente, la Dirección de Participación y Asociatividad apoyará el proceso de fomento a la asociatividad, cuando los potenciales beneficiarios que participarán en el*

proyecto no se encuentren asociados, de manera que se propenda por la formalización de las organizaciones comunitarias, productivas y de representación, de que trata el numeral 10.1 del presente Reglamento, sin que bajo ninguna óptica se restrinja el derecho a la libertad de asociación de la comunidad.

A las organizaciones formalizadas a partir del proceso anterior, se les aplicará lo dispuesto en la nota del numeral 11.4 de este Reglamento.

Los PIDAR Estratégicos Nacionales deberán cumplir con alguna de las siguientes condiciones:

**f. Proyectos desarrollados en predios que se encuentren con declaratoria o en proceso de extinción del derecho de dominio, administrados por la Sociedad de Activos Especiales – SAE o por el Fondo para la Reparación de las Víctimas – FRV...”** (Negrilla fuera del texto)

Por lo anterior, jurídicamente el predio de referencia se encuentra en administración de la Sociedad de Activos Especiales -SAE- desde el 28 de mayo de 2010 según consta en la anotación número 10 del estado jurídico del inmueble, en virtud del proceso de extinción de dominio adelantado en contra del señor Jesús Antonio Londoño Zapata del cual, al parecer, no se he proferido sentencia, sin embargo, debe tenerse en cuenta que el artículo 93 de la Ley 1708 de 2024 dispone:

**“ARTÍCULO 93. ENAJENACIÓN TEMPRANA, CHATARRIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y DESTRUCCIÓN.** El administrador del FRISCO, previa aprobación de un Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho y la Sociedad de Activos Especiales SAS en su calidad de Secretaría Técnica, deberá enanar, destruir, demoler o chatarrizar tempranamente los bienes con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

1. Sea necesario u obligatorio dada su naturaleza.
2. Representen un peligro para el medio ambiente.
3. Amenacen ruina, pérdida o deterioro.
4. Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración.
5. Muebles sujetos a registro, de género, fungibles, consumibles, perecederos o los semovientes.
6. Los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre.
7. Aquellos bienes cuya ubicación geográfica o condiciones de seguridad implique la imposibilidad de su administración. Bienes que el FRISCO tenga en administración por cinco (5) años o más, contados a partir de su recibo material o su ingreso al sistema de información de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), S.A.S., el administrador del FRISCO podrá aplicar esta causal sin acudir al comité de que trata el primer inciso del presente artículo.

8. La enajenación se realizará mediante subasta pública o sobre cerrado, directamente o a través de terceras personas, observando los principios del artículo 209 de la Constitución Política.

9. Los dineros producto de la enajenación temprana y de los recursos que generen los bienes productivos en proceso de extinción de dominio, ingresarán al FRISCO y se destinarán bajo los lineamientos del artículo 91 de la presente ley. Para efectos de la aplicación del presente artículo el administrador del FRISCO constituirá una reserva técnica del treinta por ciento (30%) con los dineros producto de la enajenación temprana y los recursos que generan los bienes productivos en proceso de extinción de dominio, destinada a cumplir las órdenes judiciales de devolución de los bienes, tanto de los afectados actualmente como de los que se llegaren a afectar en procesos de extinción de dominio. (...)"

Conforme con el artículo citado, la SAE dentro de sus competencias y atribuciones emitió la Resolución 847 de 2024 que en su artículo 1° autoriza la enajenación temprana del inmueble denominado "Lote Rural" identificado con matrícula inmobiliaria numero 236-34292 por cumplir con lo reglado en el numeral 7° del citado artículo, y por estar bajo su administración durante 14 años, 4 meses y 18 días, cumpliendo con los requisitos allí expuestos.

35	236-34292	META	FUENTE DE ORO	LOTE . RURAL	3313 ED	FISCALIA 13 ESPECIALIZADA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS PARA LA EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA LAVADO DE ACTIVOS	DIAGONAL 22B (AVDA. LUIS CARLOS GALÁN) NO. 52-01 EDIFICIO F PISO 4 BOGOTÁ D.C.	SAN MARTIN	Carrera 8 No. 6- 31 SAN MARTÍN - META
----	-----------	------	---------------	--------------	---------	--	---	------------	---

(Imagen tomada de la tabla 1 contenida en la Resolución 847 de 2024 expedida por la SAE)

Por lo anterior, existiría el cumplimiento de lo referido en el artículo 6.1 del Reglamento PIDAR, estimándose que a la fecha no existen impedimentos jurídicos para el desarrollo del proyecto que puedan derivarse de la administración del predio por parte de la SAE, siempre que se cumplan con las demás condiciones técnicas y jurídicas, que no son objeto del presente concepto.

En relación con los proyectos que se vinculan a este tipo de predios, el reglamento PIDAR estipula en su artículo 11.5 PIDAR los requisitos que deben cumplir:

**“a.** *Acreditar la calidad de propietario, poseedor o tenedor del predio en el que se desarrollará el proyecto. Los predios que se encuentren con declaratoria o en proceso de extinción del derecho de dominio, administrados por la Sociedad de Activos Especiales – SAE o por el Fondo para la Reparación de las Víctimas, o entregados por la ANT, podrán ser utilizados para la implementación de PIDAR, siempre y cuando se acredite por documento oficial emanado de la entidad que corresponda, que autorice expresamente el uso del predio para estos proyectos. Para tal fin, la Agencia establecerá la duración del proyecto inicial en cada predio, según la relación jurídica aplicable al mismo y el plazo contractual que deberá ser soporte de la estructuración y responderá a las particularidades del proyecto productivo garantizando su sostenibilidad técnica y que la organización beneficiaria pueda percibir los beneficios del proyecto durante el plazo contractual tenido en cuenta para su estructuración.*

**Nota:** *En el desarrollo de los proyectos en los que la Organización beneficiaria acredite la relación jurídica con respecto a predios que se encuentren con declaratoria o en proceso de extinción del derecho de dominio, administrados por la Sociedad de Activos Especiales – SAE o por el Fondo para la Reparación de Víctimas – FRV, se podrá estructurar un proyecto inicial que responderá a la duración del contrato o relación jurídica con el predio. En todo caso, para la estructuración del PIDAR inicial se tendrán en cuenta las particularidades del proyecto productivo, garantizando su sostenibilidad técnica y que la organización beneficiaria pueda percibir los beneficios del proyecto durante el plazo contractual tenido en cuenta. **Sin perjuicio de lo anterior, este proyecto podrá ser modificado o complementado, por una única vez, con un nuevo PIDAR si el plazo del contrato aportado o el tipo de relación con el predio es reformado durante las etapas de ejecución, cierre o con posterioridad al cierre del PIDAR.***

Ahora bien, en el artículo 12.2.4 del Reglamento PIDAR se estipulan las condiciones por las cuales por proyectos PIDAR que ya cuenten con resolución de cofinanciamiento puedan ser ajustados en la fase de inversión, bajo lo siguiente:

#### **“12.2.4 Ajustes a los PIDAR**

*Los proyectos cofinanciados con los recursos de la Agencia de Desarrollo Rural podrán ser ajustados durante la fase de inversión, en caso de presentar o requerir modificaciones, siempre y cuando estas no impliquen cambiar objetivo general ni objetivos específicos del proyecto.*

*En ningún caso podrán implementarse ajustes que no estén previamente aprobados por la instancia de ejecución que corresponda según el modelo de ejecución aplicable. Estas instancias serán desarrolladas por la Agencia de Desarrollo Rural a través de los respectivos procedimientos.*

*La solicitud de ajuste procede hasta antes de haberse emitido el informe final de ejecución y cumplimiento del objeto del PIDAR por parte del supervisor, de acuerdo con el modelo de ejecución adoptado por la Agencia. Cualquier solicitud deberá ser radicada por escrito ante la Unidad Técnica Territorial debidamente sustentada a nivel jurídico, técnico, financiero, etc., para su posterior presentación ante las instancias definidas en los procedimientos de acuerdo con los modelos de ejecución.*

*El presente trámite se debe resolver dentro de los veinte (20) días hábiles posteriores al recibo de la solicitud.*

*Nota: No procederán modificaciones o ajustes que impliquen cambios en el objetivo general y los objetivos específicos del PIDAR.”*

Por consecuencia, conforme el procedimiento dispuesto en el artículo 5.2.8 del PR-IMP-004 “EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y RURAL” en el cual prevé:

### 5.2.8. Ajustes a los PIDAR

*Los PIDAR cofinanciados con los recursos de la Agencia de Desarrollo Rural podrán ser ajustados durante la fase de inversión, en caso de presentar o requerir ajustes, siempre y cuando estas no impliquen cambiar el objetivo general o los objetivos específicos del proyecto. Igualmente, los PIDAR que se cofinancien con recursos diferentes a la Agencia de Desarrollo Rural están sujetos a ajustes en las condiciones pactadas con el financiador, durante la fase de inversión, siempre y cuando estas no impliquen cambiar el objetivo general ni los objetivos específicos del proyecto.*

*En ningún caso, podrán implementarse ajustes que no estén previamente aprobados por el Comité Técnico de Gestión Local o el Comité Técnico de Gestión Nacional, según corresponda.*

*La solicitud de ajuste a los PIDAR procede a partir de la constitución del Comité Técnico de Gestión Local del proyecto, siempre y cuando no exista acto administrativo de cierre por parte de la Vicepresidencia de Proyectos.*

*Las solicitudes de ajuste deben ser presentadas por escrito, radicadas por el Sistema de Gestión Documental Electrónico - SGDE de la ADR y debidamente sustentadas por el representante legal de la organización ante el Director de la UTT, quien debe elaborar el respectivo concepto que es presentado al Comité Técnico de Gestión Local.*

*Para las solicitudes que requieren trámite ante el Comité Técnico de Gestión Nacional, se remite a dicha instancia lo que corresponda, según lo establecido en el presente procedimiento y Manual para la Ejecución de Proyectos Integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural. Este trámite se debe resolver dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al recibo de la solicitud.*

*Todo lo concerniente al desarrollo de numeral, remitirse al Manual para la Ejecución de Proyectos Integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural.*

Así las cosas, atendiendo que la modificación que se pretende realizar conduce a la reestructuración y reubicación de sistemas que integran el conjunto de instrumentos para la ejecución del PIDAR en pro de garantizar y mantener los mismos objetivos dispuestos en la resolución de cofinanciación, se estima que es posible jurídicamente la realización del proyecto únicamente en el predio denominado “Lote Rural” con folio de matrícula 236-34292, siempre y cuando se surtan las etapas debidas para que el proyecto sea modificado o complementado, por una única vez, con un nuevo PIDAR, dado que el tipo de relación con el predio fue reformada durante las etapas de ejecución, del PIDAR primigenio, **para lo cual deberá darse cumplimiento, entre otros, a los requisitos señalados, en el numeral 11.5 del Reglamento PIDAR**, y agotarse las respectivas instancias de modificación, conforme con los lineamientos descritos en precedencia, ante las instancias de ejecución correspondiente, como podría ser el CTGL.

Por último, es preciso reiterar que este concepto jurídico se emite y evalúa conforme el Concepto Técnico presentado por la Dirección de Acceso a Activos Productivos – DAAP, dependencia

adscrita a la Vicepresidencia de Integración Productiva -VIP-, quienes dentro de su competencia son directamente responsables por la información y viabilidad allí expuesta; y la evaluación sobre el predio de referencia se efectúa conforme su situación jurídica a la fecha de emisión del presente concepto y a partir de la información y documentación suministrada, razón por la que, de tramitarse la modificación o ajustes al PIDAR, deberá hacerse la verificación respectiva.

Sin otro particular, este despacho queda a disposición de solucionar cualquier consulta adicional.

Cordialmente,

**AMANDA LUCÍA CAMARGO JIMÉNEZ**

Copia: Tatiana Margarita Montes López, Vicepresidencia de Proyectos

Elaboró: Luisa Fernanda Llanos Torres, Contratista – Oficina jurídica 

Revisó: Jorge Rafael Gomez Ortiz – Asesor – Presidencia 

Diana Pilar Diaz Torres – Constatista – Oficina Jurídica 

Aprobó: Amanda Lucia Camargo Jiménez, Jefe Oficina Jurídica