

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

1 DEFINICIONES

- **Abandono Forzado:** Es la situación en la cual una persona se ve obligada a dejar sus tierras para proteger su derecho a la vida, libertad e integridad suya y la de su familia, razón por la cual se ve impedida para usar y explotar su predio.
- **Acceso a la tierra:** Es un conjunto de instrumentos, mecanismos, acciones, programas y demás estrategias desarrolladas por el Estado para dotar de tierra a la población rural que carece de ella o que la posee de manera insuficiente y fomentar su uso y disfrute, a través de las distintas formas de tenencia o apropiación social temporales o permanentes, con el fin de cumplir la función social y ecológica de la propiedad.
- **Acto administrativo:** Es la manifestación de la voluntad de la administración capaz de crear, modificar o revocar situaciones jurídicas. Goza de presunción de legalidad y produce efectos jurídicos.
- **Adjudicación de baldíos:** Procedimiento a través del cual la Agencia Nacional de Tierras (ANT), previo estudio y lleno de requisitos legales, adjudica a solicitud del interesado o de oficio, un terreno baldío. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación sólo existe una mera expectativa.
- **Adjudicación en sucesión:** Decisión judicial o notarial mediante la cual se declara el dominio de un bien, que hace parte de la universalidad patrimonial del causante, a quien tiene la calidad de heredero o legitimario.
- **Adjudicatario:** Es el sujeto de atención cuyo derecho al subsidio ha sido reconocido por el Estado mediante acto administrativo motivado.
- **Aparcería:** Es un contrato mediante el cual una parte, que se denomina propietario, acuerda con otra, que se llama aparcerero, la explotación en mutua colaboración de un fundo rural o de una porción de éste, con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación, dicho contrato se deberá realizar siempre por escrito y deberá ser autenticado ante la autoridad competente. (De acuerdo con la Ley 6ª de 1975 y el Decreto 2815 de 1975)
- **Arrendamiento:** Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.
- **Aspirante:** Es toda persona natural que por sí o por interpuesta persona, presente, de manera individual o asociativa, una solicitud formal para acceder al subsidio.
- **Avalúo:** Estimación económica del valor o precio de un bien.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **Avalúo catastral:** Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.
- **Avalúo comercial:** Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la ley.
- **Bienes baldíos:** Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, debido a que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.
- **Bienes fiscales:** Constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales aplicables en el futuro a los mismos fines o a la satisfacción de otros intereses sociales. A ellos hace referencia el artículo 674 del código civil.

Los bienes fiscales pueden clasificarse en fiscales comunes o estrictamente fiscales, y fiscales adjudicables.

- **Bienes fiscales adjudicables:** Son los baldíos a que se refiere el Artículo 675 del Código Civil, y que esos bienes por pertenecer a la comunidad, merecen un tratamiento especial que los proteja, en bien de toda la sociedad.
- **Bienes fiscales comunes o patrimoniales:** Sobre estos bienes, el Estado tiene un derecho de dominio semejante, equiparable, al que los particulares tienen sobre los suyos.
- **Bienes de uso público:** Se caracterizan por pertenecer al Estado o a otros entes estatales, estar destinados al uso común de todos los habitantes, y por encontrarse fuera del comercio, ser imprescriptibles e inembargables. Están definidos en la ley como aquellos que “su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión o de uso público o bienes públicos del Territorio”
- **Baldíos Originarios:** Equivale a definición en el Artículo 675 del Código Civil, tierras situadas en el territorio nacional que carecen de otro dueño, es decir que nunca salieron del dominio del Estado y por consiguiente forman parte de su patrimonio.
- **Baldíos reservados:** Las tierras aptas para la explotación económica que se revertan al dominio de la Nación en virtud de la declaratoria de extinción del derecho de dominio ingresaran con el carácter de baldíos reservados y se adjudicaran de conformidad con el reglamento que para el efecto expida la junta directiva de la ANT (actualmente vigente el Acuerdo 203 de 2009 proferido por el INCODER EN LIQUIDACIÓN). En estos predios tendrán prioridad en la adjudicación la población desplazada y los campesinos de la región.
- **Baldíos Revertidos:** En esta clase de baldíos, los terrenos salieron del patrimonio del Estado por lo que formaban parte del patrimonio de una persona, pero por un



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

acto administrativo retornan al Estado. Por acción de nulidad o extinción de derecho de dominio.

- **Cabida y linderos:** Consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos tales como escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas, sentencias entre otros; comparada con la información gráfica vigente, producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizado por las autoridades catastrales competentes.

Esta actividad se adelanta para subsanar la informalidad que se ha llevado, en la transferencia de dominio de los predios, originada en documentos que no registran ni describen los linderos ni las áreas de los mismos. Se expide para predios urbanos y rurales exceptuando aquellos que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal y se considera no automática cuando la información entre las escrituras y la información de la base catastral no coinciden por lo que será necesario realizar estudio técnico y visita a campo.

- **Campesinos:** Son pobladores rurales que se caracterizan por obtener remuneración económica de actividades agrícolas, pecuarias y forestales que les proporcionen los medios de vida necesarios o parte de ellos, en un área de terreno explotada (la que su tecnología o capacidad financiera le permita), utilizando prioritariamente mano de obra familiar no remunerada. Los campesinos se sienten vinculados cultural y socialmente a su territorio, iniciando por la vereda. El campesino puede o no ser propietario de la tierra que trabaja, la cual generalmente se trata de pequeñas extensiones de área.
- **Catastro:** Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.
- **Cédula catastral:** Es el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten. Documento con el que se comprueba la información con que está registrado un predio en el catastro; SDP- Conjunto de número o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georreferencia.
- **Certificado catastral:** Certificado emitido por la autoridad catastral por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.
- **Certificado de libertad:** Documento que registra el histórico de propietarios de los inmuebles con sus respectivos soportes jurídicos. En resumen, es un documento que contiene todo el historial del inmueble, desde el momento en que se matriculó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sus anotaciones reseñan, en orden cronológico, todos los dueños que ha tenido y los procesos de que ha sido

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

objeto el predio, tales como ventas, hipotecas, embargos o afectaciones por patrimonios de familia, entre otros.

- **Clarificación de la Propiedad:** Procedimiento administrativo especial agrario encaminado a cumplir con los siguientes fines: i) Identificar las tierras que pertenecen al Estado, determinar si han salido o no de su dominio y facilitar el saneamiento de la propiedad privada; ii) Establecer la vigencia legal de los títulos de los resguardos indígenas, teniendo en cuenta para ello, además, las normas especiales que los rigen (Artículos 48, 49, 50, 51 y 85, de la Ley 160 de 1994), Decreto 1071 de 2015.
- **Compraventa:** Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (Art. 756, 1849 y 1857 del CC).
- **Corporaciones Autónomas Regionales – CAR:** *“Las Corporaciones Autónomas Regionales son entes corporativos de carácter público, creados por la ley, integrados por las entidades territoriales que por sus características constituyen geográficamente un mismo ecosistema o conforman una unidad geopolítica, biogeográfica o hidrogeográfica, dotados de autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargados por la ley de administrar, dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible”.*
- **Corporaciones para el Desarrollo Sostenible – CAS:** *“Las cuales se organizarán como Corporaciones Autónomas Regionales, con las características especiales que la presente ley para su caso establece”.*
- **Cuenta individual con firma conjunta de la ANT- o Cuenta Controlada:** Corresponde a la cuenta bancaria que deberá ser abierta en una entidad financiera debidamente acreditada ante la Superintendencia Financiera, o quien haga sus veces, cuya administración retiros y manejo en general, se realizará conjuntamente con un delegado de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, con el fin de que la disposición de los recursos, siempre requiera de la firma conjunta del representante autorizado de los beneficiarios del subsidio y del líder de la Unidad de Gestión Territorial - UGT, siendo el titular de la cuenta bancaria el beneficiario del subsidio. Actualmente, a este tipo de cuentas se les denomina “cuenta individual de manejo conjunto”, y para la firma conjunta por parte de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, se delega al líder de la respectiva UGT. En esta cuenta se depositará el valor del subsidio para apoyar la implementación del proyecto productivo y cubrir los gastos notariales y de registro.
- **Clase Agrológica:** Sistema de clasificación de capacidad de uso, en el cual se agrupan los suelos con base en su capacidad para producir plantas cultivadas (cultivos tanto transitorios como semipermanentes y permanentes, pastos y bosques), desde un punto de vista general y no para cultivos o tipos de utilización específicos, por largos periodos en forma sostenible y sin deterioro del suelo.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **Desenglobe:** Es el acto de disposición por medio del cual el Titular de derecho real de dominio, determina una porción de su inmueble, el cual se segrega de otro de mayor extensión, por efecto de su identidad registral.
- **Deslinde de Tierras de la Nación:** Es el procedimiento administrativo agrario que se realiza con el objeto de deslindar las tierras de propiedad de la Nación, en especial los baldíos y los bienes de uso público, para delimitarlas de aquellas que le son colindantes, la ANT lo adelantará de oficio o a solicitud de los procuradores agrarios, de cualquier entidad pública, de las comunidades u organizaciones campesinas o de cualquier persona natural o jurídica.

El Artículo 42 del Decreto 1465 de 2013 determina las áreas que serán objeto del procedimiento de delimitación o deslinde, compilado por el Decreto 1071 de 2015.

- **Desplazados:** Personas o grupos de personas que han sido forzadas u obligadas a abandonar sus hogares o lugares de residencia habitual, en particular como resultado de o para evitar los efectos del conflicto armado, situaciones de violencia generalizada o violaciones de derechos, y que no han cruzado fronteras reconocidas internacionalmente (Naciones Unidas, documento E/CN.4/1992/23).
- **Despojo:** Es una acción que emplean los grupos armados, sus representantes o incluso oportunistas para lograr que los legítimos propietarios, poseedores u ocupantes de los predios vendan, entreguen o desocupen la tierra aprovechando el contexto y vulnerabilidad de las víctimas.
- **Englobe:** Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.
- **Escritura pública:** Documento público notarial en el que se recogen negocios, actos o hechos jurídicos, por ejemplo, compraventa, herencia, hipoteca, capitulaciones matrimoniales, la emancipación o la constitución de una sociedad. La escritura pública es un título mediante el cual se puede transferir el dominio de un bien inmueble.
- **Extinción del derecho del dominio privado sobre inmuebles rurales:** Este procedimiento agrario se realiza con el objeto de transferir a la Nación el derecho de dominio de los predios rurales, cuando se encuentre inmerso sobre la totalidad o sobre la porción del inmueble afectado conforme a las causales expuestas en el Artículo 28 del Decreto 1465 del 2013, compilado por el Decreto 1071 de 2015: i) El incumplimiento de la función social de la propiedad, por in explotación del predio. Esta causal opera respecto de los predios rurales, en los cuales se deja de ejercer posesión y explotación económica en los términos previstos en el Artículo 1° de la Ley 200 de 1936, durante 3 años continuos. ii) - El incumplimiento de la función ecológica de la propiedad, por violación de las normas ambientales en la explotación del predio. Esta causal opera cuando el titular del predio viola las normas sobre



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables y/o las normas sobre preservación y restauración del ambiente.

- **Falsa Tradición:** La falsa tradición es un tipo de propiedad irregular que no permite al propietario el ejercicio íntegro de su derecho, pues la adquisición viciada continúa viciada en el nuevo propietario y los distintos actos que el segundo realice no sanean la irregularidad. La falsa tradición, es una inscripción realizada en el folio que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se consideran como tal los actos de: enajenación de cosa ajena y transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita.
- **Ficha predial:** Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Una vez diligenciada la ficha predial, se constituye en la constancia de identificación predial.
- **Función ecológica de la propiedad rural:** Es el deber del titular del derecho de dominio, para que en su relación con el bien rural y en ejercicio de las atribuciones propias del mismo, procure la realización de la garantía constitucional al ambiente sano y los derechos de generaciones futuras.

Es inherente a la función social de la propiedad, ya que el propietario no sólo debe respetar los derechos de los miembros de la sociedad de la cual hace parte (función social de la propiedad) sino que incluso sus facultades se ven limitadas por los derechos de quienes aún no han nacido, es decir de las generaciones futuras, conforme a la idea del desarrollo sostenible. Por ello el ordenamiento puede imponer incluso mayores restricciones a la apropiación de los recursos naturales o a las facultades de los propietarios de los mismos (SC-126/93).

- **Función social de la propiedad:** Consiste en que el derecho de propiedad debe ser ejercido en forma tal que no perjudique, sino que beneficie a la sociedad, dándole la destinación o uso acorde con las necesidades colectivas y respetando los derechos de los demás (SC-595/95). Por lo tanto, la función social implica moderar y restringir el alcance del derecho de propiedad sin desconocer una esfera de autonomía del propietario (SC-589/95). Es entonces que es legítimo que el Estado intervenga en el derecho de propiedad suprimiendo ciertas facultades, condicionando su ejercicio y obligando al propietario a asumir determinadas cargas (SC-006/93).
- **Gobernanza de la Tierra:** Se refiere a las normas, procesos y estructuras a través de las cuales se adoptan decisiones relativas al acceso a la tierra y su uso, la manera en la que se ejecutan e imponen las decisiones, y la forma con la que se gestionan intereses contrapuestos relativos a la tierra.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **Humedales:** *“Son los ecosistemas más productivos del mundo y desempeñan diversas funciones como control de inundaciones, puesto que actúan como esponjas almacenando y liberando lentamente el agua de lluvia; protección contra tormentas; recarga y descarga de acuíferos (aguas subterráneas); control de erosión; retención de sedimentos y nutrientes; recreación y turismo”.*
- **Infraestructura productiva:** toda inversión física que puede ser utilizada en el desarrollo de las actividades productivas instaladas o a instalar en el predio.
- **Inmueble rural:** Bien material inmueble o predio ubicado dentro de los límites establecidos como suelo rural según la clasificación de usos del suelo definidos en los EOT, PBOT y POT municipales, en concordancia la Ley 388 de 1997.
- **Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC:** Es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE1.
- **Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER, en liquidación:** Sus funciones se encontraban contempladas en el Decreto No. 3759 de 2009, modificado en lo pertinente por el Decreto No. 2623 de 2012, sin embargo, el Gobierno Nacional ordenó su supresión y liquidación mediante el Decreto No. 2365 de 2015.
- **Licencia de subdivisión o segregación:** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.
- **Loteo:** Es un acto de disposición por medio del cual el Titular de derecho real de dominio, segrega de un predio de mayor extensión, porciones de terreno con el propósito de constituir urbanización, parcelación, etc., y para los fines previstos en la Ley 66/68 y demás normas complementarias.
- **Mejora catastral:** Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.
- **Mera tenencia:** Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores

¹ <https://www.igac.gov.co/es/contenido/acerca-del-igac>



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno (Artículo 775 Código Civil). Un mero tenedor reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, el cual cuida o disfruta de él, como en el derecho de usufructo, el usufructuario es un mero tenedor.

- **Tenencia de la tierra:** Es la relación, definida jurídica o históricamente, entre la población, como individuos o grupos y la tierra.
- **Matricula inmobiliaria:** Es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- **Materialización en adquisición de predio:** Es el proceso bajo el cual se hace efectivo el subsidio adjudicado que inicia con la Recepción de la postulación de un predio por parte del beneficiario hasta la plena identificación para la compra del mismo bajo acto administrativo.
- **Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR:** Es el órgano del Estado que tiene la función de formular las políticas para el Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, conforme al Decreto No. 1985 de 2013.
- **Mutación catastral:** Todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios cuando sea debidamente inscrito en el Catastro.
- **Núcleo Familiar:** Composición de un grupo de personas unidas entre sí a través de relaciones de Parentesco (Primer Grado de Consanguinidad y Civil), Unión Marital de Hecho o Vínculo Matrimonial. Excepcionalmente, el núcleo familiar puede ser integrado por otras personas que no se encuentren dentro de las anteriores relaciones pero que dependan económicamente del aspirante por razones de minoría de edad, incapacidad física, mental o económica, o adulto mayor.
- **Ocupación:** *“Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional”.*
- **Ordenamiento Social de la propiedad rural:** El conjunto de instituciones, normas y procedimientos encaminados a la administración de tierras de la Nación y del Estado, a la distribución equitativa de la tierra rural, su uso y aprovechamiento; a través del reconocimiento físico, jurídico, administrativo, económico y fiscal del alcance del derecho de propiedad y de otras formas de acceso a la tierra; con el objeto de lograr el uso eficiente del suelo, la cohesión social y territorial; y el desarrollo socioeconómico convergente del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de la población rural” (UPRA, 2015-I).
- **Ordenamiento territorial:** Conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

- **Paramo:** Ecosistema de alta montaña, ubicado entre el límite superior del Bosque Andino y, si es el caso, el límite inferior de los glaciares, en el cual dominan asociaciones vegetales como pajonales, frailejones, matorrales, prados y chuscales, además puede haber formaciones bosques bajos y arbustos y presentar humedales como los ríos, quebradas, arroyos, turberas, pantanos, lagos y lagunas, entre otros².
- **Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 “Todos por un Nuevo País”:** Contenido en la Ley 1753 de 2015.
- **Posesión:** La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (Artículo 672 Código Civil). Quien reúna las condiciones de poseedor según lo determine la ley, podrá adquirir el dominio a través del modo de la prescripción.
- **Plan de Ordenamiento Territorial – POT:** Conforme a la Ley 388 de 1997 “*Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo*”. Estos se denominarán: a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes; b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes; c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.
- **Plano protocolizado:** Documento cartográfico (plano) que se formaliza en la escritura pública ante la fe del Notario conforme a Ley y las disposiciones que rigen el acto.
- **Predio:** Bien inmueble rural de propiedad privada, cuya titularidad radica en una persona natural o jurídica identificable, ubicado en el territorio nacional, con determinada extensión superficial productiva y delimitado económica, fiscal, física y jurídicamente.

² Ley 1930 del 27 de Julio de 2018 “Por medio de la cual se dictan disposiciones para la gestión integral de los páramos en Colombia”



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **Predios Inadjudicables:** Aquellos que pertenecen a la Nación, que no pueden ser adjudicados por su condición y ubicación, por cuanto se encuentren en las siguientes condiciones:

Los terrenos baldíos situados dentro de un radio de dos mil quinientos (2.500) metros alrededor de las zonas donde se adelanten procesos de explotación de recursos naturales no renovables; entendiéndose por estos, materiales fósiles útiles y aprovechable económicamente presentes en el suelo y el subsuelo, dejando por fuera los materiales de construcción y las salinas tomando como punto para contar la distancia la boca de la mina y/o el punto de explotación petrolera. - Los terrenos situados en colindancia a carreteras del sistema vial nacional, según las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, conforme fueron fijadas en la Ley 1228 de 2008. - Las aledañas a Parques Nacionales Naturales. - La reserva territorial del Estado y los demás que señalen las leyes. - No podrán hacerse adjudicaciones de baldíos donde estén establecidas comunidades indígenas o que constituyan su hábitat, sino únicamente y con destino a la constitución de resguardos indígenas.

Los playones y sabanas comunales constituyen reserva territorial del estado y son imprescriptibles. No podrán ser objeto de cerramientos que tiendan a impedir el aprovechamiento de dichas tierras por los vecinos del lugar (inciso 8 art. 69 Ley 160 de 994).

- **Procedimientos agrarios:** El procedimiento “se compone de la serie de actuaciones o diligencias sustanciadas o tramitadas según el orden y la forma prescritos en cada caso por el legislador y relacionadas y ligadas entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo (Niceto Alcalá Zamora)”.

Tienen como propósito la regulación, ocupación y aprovechamiento de las tierras de la Nación, según su vocación y con sujeción a las políticas de conservación del medio ambiente, de los recursos naturales renovables, los criterios de ordenamiento y de propiedad privada, buscando resolver conflictos relacionados con la propiedad, uso y aprovechamiento de los predios rurales. Están reglamentados por el Decreto 1465 de 2013 y son Clarificación de la Propiedad, Deslinde de Tierras de la Nación, Extinción del Derecho del Dominio, Recuperación de predios baldíos indebidamente ocupados, y Revocatoria Directa de las resoluciones de Adjudicación de baldíos. Su ejecución está a cargo de la ANT.

- **Proponente:** Es aquel adjudicatario del subsidio, que adquiere la representación de un grupo de adjudicatarios mediante poder especial, con el objeto de adelantar ante la ANT todos los trámites contemplados en el procedimiento de materialización del mismo.
- **Proyecto Productivo:** Conjunto de objetivos, metas y actividades que la unidad familiar se propone adelantar en la Unidad Agrícola Familiar (UAF), con el fin de

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

apalancar la generación de los ingresos mensuales para superar la pobreza extrema, y mejorar las condiciones socio-económicas.

- **Recuperación de predios baldíos indebidamente ocupados:** Este procedimiento agrario tiene como objeto ordenar la restitución de un terreno baldío indebidamente ocupado, bajo las circunstancias expuestas en el Artículo 37 del Decreto 1465 de 2013, compilado por el Decreto 1071 de 2015.
- **Registro de instrumentos públicos:** Órganos administrativos encargados de registrar actos contenidos en documentos públicos (por ejemplo, escrituras públicas), referentes a derechos reales sobre bienes inmuebles y a la expedición de certificaciones sobre el estado jurídico de dichos bienes (por ejemplo, certificados de tradición y libertad). Este registro es responsabilidad de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la cual está bajo liderada por la Superintendencia de Notariado y Registro.
- **Registro de Inmuebles Rurales-RIR:** Instrumento para identificación, caracterización e ingreso de predios que potencialmente pueden ser adquiridos mediante programas de acceso a tierras.
- **Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia – RUPTA:** *“Es la herramienta utilizada en el procedimiento conjunto entre el INCODER como entidad encargada del ingreso de la información contenida en los formularios de solicitudes de medida de protección de los predios declarados en abandono al RUPTA y la Superintendencia de Notariado y Registro, facultada para inscribir los formularios de declaración de predios abandonados a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y de actualizar con las decisiones registrales el estado de las solicitudes en el RUPTA, durante el desarrollo de esta vía de protección ”.* Conforme al parágrafo del artículo 28 del Decreto No. 2365 de 2015, *“El Sistema de Información RUPTA será trasladado, para efectos de su administración, a la Unidad Administrativa Especial para Gestión y Restitución de Tierras Despojadas.”.*
- **Restitución de tierras:** Es el derecho que tienen las víctimas a que se les devuelva su predio cuando éste fue despojado o abandonado a causa del conflicto armado. El Gobierno Nacional en el año 2011 expidió la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras (Ley 1448 de 2011), por medio de la cual el Estado reconoce jurídicamente los daños que han sufrido miles de personas y comunidades por causa del conflicto armado interno, y quienes por ser víctimas de la violencia tienen derecho a que se haga justicia y a obtener una justa reparación. La restitución no depende de si quien reclama tiene títulos o no. La ley de Víctimas no sólo busca devolver la tierra con su respectivo título de propiedad, sino también mejorar sus condiciones socioeconómicas para una vida más digna.
- **Registro Único de Víctimas – RUV:** Creado mediante la Ley 1448 de 2011. Es una herramienta técnica y administrativa que soporta el procedimiento de registro de las víctimas y, se encuentra integrado por los diferentes sistemas de información de



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

víctimas existentes en el momento de su expedición. El ingreso al RUV está determinado por la presentación de una declaración ante el Ministerio Público de conformidad con lo establecido en el artículo 155 de la Ley 1448 de 2011. Una vez presentada la solicitud de registro, la Unidad para las Víctimas debe realizar la verificación de los hechos victimizantes contenidos en la misma, de acuerdo con el procedimiento de valoración establecido en los artículos 156 y siguientes de la referida Ley 1448, reglamentado por los artículos 2.2.2.3.1. y subsiguientes del Decreto 1084 de 20153.

- **Segundos Ocupantes en la Acción de Restitución:** De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Acuerdo No. 29 de 2016, proferido por el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, *“Se consideran Segundos Ocupantes aquellas personas naturales reconocidas como tal mediante providencia judicial ejecutoriada”*.
- **Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria- SIDRA:** Subsidio integral para la compra de tierras e implementar el proyecto productivo reglamentado por el Consejo Directivo del INCODER (entidad liquidada) mediante el Acuerdo 310 de 2013, los acuerdos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y los documentos que lo reglamenten.
- **Subsidio Integral de Reforma Agraria – SIRA:** Establecido en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 101 de la Ley 1753 de 2015. Reglamentado bajo el Acuerdo 005 de 2016. Será equivalente al valor de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), fijada en función de la evaluación técnica y financiera del proyecto productivo.
- **Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP:** *“Es el conjunto de las áreas protegidas, los actores sociales e institucionales y las estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, que contribuyen como un todo al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país”*.
- **Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales – SISBEN:** El Sistema de Selección de Beneficiarios - SISBEN, es una herramienta conformada por un conjunto de reglas, normas y procedimientos para obtener información socioeconómica confiable y actualizada de grupos específicos en todos los departamentos, distritos y municipios del país. Lo que se busca con la información que arroja el SISBEN, es focalizar el gasto público, para de esta manera garantizar que el gasto social sea asignado a los grupos de población más pobres y vulnerables. Regulado por la Ley 1176 de 2007, el Decreto No. 4816 de 2008 y el Decreto No. 1192 de 2010.
- **SMLMV:** Salario(s) Mínimo(s) Legal(es) Mensual(es) Vigente(s).
- **Superintendencia de Notariado y Registro – SNR:** Es una entidad descentralizada, técnica con personería jurídica, autonomía administrativa,

³ Manual de ingreso al registro único de víctimas de casos remitidos por la Fiscalía General de la Nación, 2018.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

financiera y patrimonial que tiene como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad⁴.

- **Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – SNARIV:** *“Constituido por el conjunto de entidades públicas del nivel gubernamental y estatal en los órdenes nacional y territoriales y las demás organizaciones públicas o privadas, encargadas de formular o ejecutar los planes, programas, proyectos y acciones específicas, tendientes a la atención y reparación integral de las víctimas de que trata la presente ley”* (artículo 159 de la Ley 1448 de 2011).
- **Sujetos de Atención:** Núcleos familiares con tradición rural que deriven o tengan la intención de derivar la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, cuya residencia se encuentra o encontraba en zona rural del país, y su condición de vulnerabilidad o prioridad de atención por parte del Gobierno Nacional o de decisiones judiciales, les permite ser beneficiarios del subsidio de manera individual o a través de una asociación que lo represente, previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, y el agotamiento del respectivo procedimiento de libre concurrencia.
- **Título Colectivo:** Propiedad reconocida por el Estado mediante la adjudicación de tierras ancestrales por acto administrativo motivado, a las comunidades indígenas o afrodescendientes del país.
- **Unidad Agrícola Familiar – UAF:** De acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 2533 de 2018, es un instrumento de política pública agropecuaria y de desarrollo rural mediante el cual una familia campesina puede alcanzar los ingresos necesarios para lograr su sostenibilidad a través de la explotación de una porción de tierra, esta extensión es medida en hectáreas. *“Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio”* (artículo 38 de la Ley 160 de 1994).
- **Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – UARIV:** Institución creada mediante la Ley 1448 de 2011 en su artículo 166, “por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno”. La Unidad para las Víctimas busca el acercamiento del Estado a las víctimas mediante una coordinación eficiente y acciones transformadoras que promuevan la participación efectiva de las víctimas en su proceso de reparación. En atención a ese mandato, se encarga de coordinar las medidas de asistencia,

⁴ Decreto 2723 de 2014, Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

atención y reparación otorgadas por el Estado; entregar la ayuda humanitaria a quienes por el hecho victimizante la requieran inmediatamente y articular a las entidades que hacen parte del Sistema Nacional para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas -SNARIV. Es una entidad del orden nacional con autonomía administrativa y patrimonial perteneciente al sector de la Inclusión social y la reconciliación, liderado por Prosperidad Social. (Decreto No. 4802 del 2011).

- **Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios – UPRA:** La Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA, fue creada mediante el decreto 4145 de 2011, con el objeto de orientar la política de gestión del territorio para usos agropecuarios. Para ello debe planificar, producir lineamientos, indicadores y criterios técnicos para la toma de decisiones sobre el ordenamiento social de la propiedad de la tierra rural, el uso eficiente del suelo para fines agropecuarios, la adecuación de tierras, el mercado de tierras rurales, y el seguimiento y evaluación de las políticas públicas en estas materias.
- **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – URT:** La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas es la organización creada mediante la Ley 1448 de 2011 en su artículo 154, cuyo objetivo fundamental es servir de órgano administrativo del Gobierno Nacional para la restitución de tierras de los despojados.
- **Usufructo:** Es el derecho real que tiene una persona de gozar de una cosa, quien goza del derecho de usufructo tiene la obligación de conservar la cosa y de restituirla a su dueño.

El usufructo se constituye tanto en cosas fungibles como no fungibles, en bienes muebles e inmuebles; en cuanto a bienes inmuebles se refiere, cuando este se da por actos entre vivos, y debe otorgarse por escritura pública. El derecho de usufructo se constituye por: ley, testamento, prescripción, donación o Venta. (Artículo 823 del CC).

2 MARCO NORMATIVO

- Constitución Política de la República de Colombia – 1991.
- Ley 153 de 1887: Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la Ley 61 de 1886 y la 57 de 1887.
- CÓDIGO FISCAL LEY 110 DE 1992
- 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 y sus decretos reglamentarios.
- Ley 387 de 1997: Por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado, la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en la República de Colombia". Ley 1448 de 2011: Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno en Colombia.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- Ley 498 de 1998 – Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.
- Decreto No. 4488 de 2005 - Por medio del cual se establece un programa especial de adquisición y adjudicación de tierras en favor de las personas reincorporadas a la vida civil.
- Ley 1437 de 2011 – Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Ley 1448 de 2011 – Ley de Víctimas y Restitución de Tierras y sus decretos reglamentarios.
- Código Civil Colombiano.
- Decreto – Ley 19 de 2012 – Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- Decreto No. 1985 de 2013 – Por el cual se modifica la estructura del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y se determinan las funciones de sus dependencias.
- Decreto 1465 de 2014 Por medio de este decreto se reglamentan algunos títulos de la Ley 160 de 1994, en relación con los procedimientos administrativos especiales agrarios de competencia del INCODER en cuanto a la clarificación de la propiedad, delimitación o deslinde de las tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados o apropiados y reversión de baldíos adjudicados, compilado por el Decreto 1071 de 2015.
- Decreto No. 1071 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.
- Ley 1753 de 2015 – Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 “Todos por un Nuevo País”.
- Decreto – Ley 2363 de 2015 – Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras (ANT), se fija su objeto y estructura.
- Decreto 2365 de 2015: Por el cual se suprime el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER, se ordena su liquidación y se dictan otras disposiciones.
- Acuerdo No. 029 del 2016 – Por el cual se deroga el Acuerdo 21 del 2015 y se adopta el reglamento para el cumplimiento del artículo 4 del Decreto 440 de 2016, mediante el cual se adiciona el artículo 2.15.1.1.15 al Título 1, Capítulo 1, de la parte 15 del libro 2 del Decreto 1071 relacionado con las medidas de atención a los segundos ocupantes.
- Acuerdo No. 005 de 2016 – Por medio del cual se reglamenta parcialmente el artículo 20 de la Ley 160 de 1994 modificado por el artículo 101 de la Ley 1753 del 2015.
- Decreto Ley 902 de 2017, por medio del cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral.
- Resolución 740 de 2017, mediante la cual se expidió el reglamento operativo de los planes de ordenamiento social de la propiedad y del proceso único de ordenamiento social de la propiedad.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- Resolución 108 de 2018 por la cual se modifica y adiciona la Resolución 740 del 13 de junio de 2017.
- Resolución 2533 de 2018 *“Por medio de la cual se adopta la guía operativa de UAF predial y se desarrollan las excepciones contempladas en el artículo 26 del Decreto 902 de 2017, que permite la adjudicación de extensiones inferiores a la UAF predial”*.
- Resolución SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 *“Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimiento para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles”*
- Resolución SNR 5204 IGAC 479 del 23 abril de 2019 *“Por medio de la cual se modifica la resolución conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018”*.
- Superintendencia de Notariado y Registro Circular 360 agosto De 2014 orientación con relación al inciso 14 del artículo 72 de la Ley 160 De 1994, y a la inscripción de las obligaciones a las que quedan sometidos los adjudicatarios de terrenos baldíos y sus posteriores adquirentes.
- SENTENCIA T-488/14 NUEVE (9) DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014). Cumplimiento de Sentencia en proceso de pertenencia rural/terrenos baldíos adjudicables solo pueden adquirirse por título otorgado por el INCODER.

3 Verificación jurídica de los predios.

3.1 Verificación de condiciones jurídicas de los propietarios y predios postulados.

A continuación, se relaciona las dos actividades que deben desarrollarse de manera simultánea:

3.1.1. Verificación del (los) propietario (s) del predio (s)

Una vez haya sido programada por el profesional que recibió la postulación las actividades de verificación de condiciones jurídicas en la herramienta de planeación operativa que adopte la SATZF, el profesional jurídico responsable designará el abogado que adelantará dicha actividad dejando el registro en la herramienta de planeación.

El abogado designado procederá a analizar las condiciones de cada uno de los propietarios y/o apoderados para la venta del predio, con el fin de garantizar la legitimidad al proceso y la correcta destinación de los recursos públicos conforme a la normatividad vigente, para lo cual debe verificar lo siguiente:



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Tabla 1. Condiciones de (los) propietarios de los predios

Condición	Soporte Documental
El vendedor del predio registra como propietario del bien inmueble postulado conforme a los documentos jurídicos de propiedad aportados o aporta el poder de representación de los propietarios para realizar la negociación del predio	Certificado de libertad y tradición del predio postulado, Escritura pública del bien inmueble Poder especial de representación autenticado (cuando aplique) Estatutos de la persona jurídica (cuando aplique) Certificado de Cámara y comercio y/o existencia y representación legal (cuando aplique) Poder de Junta Directiva o socios para realizar negociación (cuando aplique)
El documento de identidad del vendedor se encuentra vigente	Certificado de vigencia del documento de identidad expedido por la Registraduría Nacional Documento de identidad
No tener multas o sanciones establecidas dentro del Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana	Certificación de medidas correctivas
No haber sido condenado mediante sentencia judicial en firme	Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional.
No presentar inhabilidades para contratar con el estado	Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación
No estar reportado como responsable fiscal	Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
No tener parentesco en primer grado de consanguinidad (padre e hijo) respecto de los adjudicatarios.	En los casos que se requiera la verificación se realizará solicitando a los beneficiarios del subsidio (cabeza de familia y su cónyuge o compañero permanente) el registro civil de nacimiento.
Si se trata de persona jurídica se requiere verificar facultades	Estatutos de la persona jurídica Certificado de existencia y representación legal Poder autorización emitida por el órgano social para la negociación del predio.
El vendedor no debe estar cumpliendo una pena privativa de la libertad extramural o intramural.	Registro de población privada de la libertad (pantallazo)

La verificación de las condiciones enunciadas anteriormente se debe realizar por cada uno de los propietarios del predio que sean identificados en el Certificado de Libertad y Tradición del predio postulado. Cada formato de verificación de condiciones deberá tener adjunto los soportes de los documentos verificados.

Si en el desarrollo de esta actividad se identifican más de un propietario y este no ha sido creado en el aplicativo SIDRA-SIRA, el profesional jurídico creará los propietarios que correspondan en dicho aplicativo, cargando los documentos de identidad correspondientes y diligenciando la información solicitada en el formulario del aplicativo de manera que cierre la actividad.

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

3.1.2. Sobre el concepto definitivo de la verificación del (los) propietario (s) del predio (s)

Tabla 2. Validación de condiciones de (los) propietarios de los predios

CONDICIÓN A VERIFICAR	HABILITADO	NO HABILITADO
El vendedor del predio registra como propietario del bien inmueble postulado conforme a los documentos jurídicos de propiedad aportados o aporta el poder de representación de los propietarios para realizar la negociación del predio	a) El vendedor (es) aparece como propietario en el FMI b) El vendedor aporta el poder autorizando a un tercero para la venta del predio	a) El vendedor no hace parte de los propietarios registrados dentro del Certificado de tradición y libertad. b) El vendedor no tiene el poder mediante el cual se autoriza la venta de predio
El documento de identidad del vendedor se encuentra vigente	El documento de identidad aportado se encuentra vigente y corresponde al formato válido según Decreto 4969 de 2009 o la norma que la modifique o sustituya.	a) El documento de identidad no corresponde al formato de la cédula vigente. b) El documento de identidad registra que fue cancelada por muerte
No haber sido condenado mediante sentencia judicial en firme	El certificado de antecedentes judiciales registra la anotación "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES"	El certificado de antecedentes judiciales registra la anotación "ACTUALMENTE NO ES REQUERIDO POR AUTORIDAD JUDICIAL":
No tener multas o sanciones establecidas dentro del Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana	a) No se reporta ningún tipo de medidas correctivas pendientes por cumplir b) Aunque reporta multas o sanciones en el certificado, éstas no lo inhabilitan para contratar o recibir recursos del Estado	El certificado reporta que el vendedor presenta multas o sanciones que lo inhabilitan para contratar o recibir recursos del Estado.
No presentar inhabilidades para contratar con el estado	El certificado no reporta sanciones disciplinarias que le impidan contratar o recibir recursos del Estado	El certificado reporta sanciones disciplinarias que le impiden contratar o recibir recursos del Estado
No estar reportado como responsable fiscal	El certificado indica que no se encuentra reportado como responsable fiscal	El certificado reporta sanciones fiscales que le impiden contratar o recibir recursos del Estado
Si se trata de persona jurídica se requiere verificar facultades	El vendedor tiene las facultades para negociar el bien inmueble, conforme a lo establecido en los estatutos de la persona jurídica, el certificado de existencia y representación legal, el órgano social y cuenta con poder autorizado	El vendedor no tiene las facultades para negociar el bien inmueble, conforme a lo establecido en los estatutos de la persona jurídica, el certificado de existencia y representación legal y el órgano social. El vendedor no cuenta con poder emitido por el órgano social para la negociación del predio.
El vendedor no debe estar cumpliendo una pena privativa de la libertad extramural o intramural.	El vendedor no aparece reportado dentro del registro de población privada de la Libertad	El vendedor aparece reportado dentro del registro de población privada de la Libertad

Sobre el resultado de NO HABILITADO, corresponderá al profesional jurídico realizar la comunicación oficial escrita de conformidad con lo establecido en el título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** literal **¡Error! No se encuentra el origen de la**



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

referencia., del presente instructivo, indicando el resultado de la verificación realizada y anexando el soporte correspondiente. Así mismo, en los casos en donde se haya identificado aspectos susceptibles de corrección que contribuya a la habilitación del propietario, deberá adelantar las gestiones y asesoramiento respectivo, dejando como evidencia el soporte correspondiente a la modalidad y metodología o herramienta de asesoramiento utilizada según lo descrito en el capítulo **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Pedagogía para la adquisición de predio.

Si el propietario es HABILITADO se procede a realizar la verificación de las condiciones jurídicas del predio postulado a través de la elaboración del estudio de títulos, de que trata el siguiente acápite.

Todos los documentos derivados de esta actividad deben ser incorporados por el profesional jurídico en el expediente digital del aplicativo SIDRA-SIRA y hacer entrega de los documentos al profesional de gestión documental de la SATZF para que sean incorporados a la carpeta física del proyecto correspondiente cuando se requiera.

3.2. Verificación estudio de títulos

La verificación jurídica consiste en el análisis de la tradición de los predios postulados objeto de negociación entre el (los) adjudicatario(s) y el (los) propietario (s), los cuales deben ser susceptibles de enajenación, para ser adquirido(s) mediante el subsidio de acceso a tierras.

Esta verificación debe contar con insumos mínimos como, la fotocopia del título que otorga la propiedad y la consulta en la Ventanilla Única de Registro VUR del Folio de Matricula de Inmobiliaria.

Si en el desarrollo de esta actividad se identifican necesidades de información adicional como copia simple de cualquier escritura o documento referente a la tradición del predio para determinar la titularidad del mismo, el profesional jurídico realizará las gestiones y comunicaciones oficiales escritas para obtener los documentos y continuar con el proceso.

Los predios deben reunir las siguientes condiciones jurídicas mínimas:

1. Ser de propiedad privada.
2. Ser plenamente identificable, con número de folio de matrícula inmobiliaria, código catastral, linderos, nombre del predio y demás criterios que permitan su individualización.
3. Ser susceptible de enajenación.
4. No encontrarse inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios abandonados por la Violencia – RUPTA, o reclamado en procesos de restitución y/o reparación.
5. No encontrarse en litigio, con medida cautelar inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, con limitación al dominio, afectación y/o cualquier gravamen que afecte los derechos de propiedad a transferir sobre el predio, o con ocupaciones de hecho y/o posesión alguna.
6. Que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

7. No encontrarse en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente - RTDAF.
8. No haber sido adjudicado como baldío dentro de los 7 años anteriores a la fecha de postulación del predio de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley 902 de 2017 y/o los estipulados en el acto administrativo de adjudicación.

Con el objeto de verificar lo anterior, se procederá a realizar el estudio de títulos sobre el predio postulado, el cual debe hacerse de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 en lo referido a acreditación de propiedad privada sobre predios el cual señala:

“Para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”

“Lo dispuesto sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”

Ahora bien, lo establecido en el Artículo No. 48 del estatuto agrario se debe articular con lo preceptuado en el Código Civil, el que define tanto qué es el título y cuál es el modo, base de la propiedad inmobiliaria, que consolida el dominio, dándole concreción al título mediante la inscripción, y con eso se cumple la dupla indisociable que determina la consolidación de la propiedad y el dominio.

- Código Civil “Artículo 669.- El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.
- Artículo 673. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión⁷, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.
- Artículo 745. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (...).

Dominio: El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad (Artículo 662 del Código Civil).

La legislación colombiana, sostiene que deben darse los dos fenómenos (título y modo) para adquirir el derecho de dominio.

El derecho real de dominio o de propiedad, comprende el derecho de una persona de disposición, uso y goce respecto de una cosa, el cual le es oponible a todos los terceros.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Oponibilidad de la que es garante el Estado a través de distintas herramientas, pero que tiene una condición particular cuando se trata de un bien inmueble de carácter superficiario, y es que esta condición está reglada normativamente (tarifa legal), desde los orígenes de la legislación moderna en términos de la garantía que se otorga a aquellos que el poder público, reconoció como propietarios (reconocimiento de los títulos que le dan derecho sobre los terrenos).

- **Dominio eminente, y nacimiento del dominio ajeno:** La anterior precisión sobre la propiedad, parte de la distinción que dé inicio establece que sobre un terreno se pudo haber consolidado dominio ajeno, (propiedad privada o privada fiscal patrimonial), por contraposición a cuando tal derecho no ha nacido, esto es que no ha habido desprendimiento del dominio por parte del Estado o que éste lo ha retornado a el mismo, por lo que éste lo conserva, por esta razón en concordancia con el principio de dominio eminente, que faculta al Estado y al poder público, a disponer del territorio sobre el cual no se ha establecido propiedad – dominio ajeno, se tiene como resultado que cada parcialidad territorial tiene una u otra naturaleza, v. gr: baldío o de propiedad privada (dominio ajeno).

La propiedad que ha nacido y se ha consolidado, si bien está afectada por condicionamientos de derecho público de distinta índole, ostenta una condición de un régimen privado de derecho. La forma de adquirir los derechos reales en Colombia, entre ellos el derecho de dominio, necesita de una doble formalidad, el título y el modo.

La primera labor para adelantar es la identificación de las razones que justifican la propiedad y dominio y éstas deben estar expresadas, en lo que se conoce como título de propiedad, el cual, es una expresión probada de la voluntad de Título constituir o transferir la misma.

El título: Es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que faculta para adquirir el derecho real de manera directa, en pocas palabras el título, es el contrato que otorga a la persona el derecho de que se le haga la transmisión de un derecho, ya sea que dicho contrato se denomine: compraventa, usufructo, comodato, etc. Estos documentos que se conocen como títulos, en el caso de la propiedad inmueble, están representados en instrumentos públicos de obligatorio depósito, que pueden ser buscados, en el registro actual, en las notarías públicas, en los archivos judiciales y de la administración, así como en archivos históricos.

En este sentido, **el título** puede ser identificado, en Escrituras Públicas, Adjudicaciones, Decisiones Judiciales etc. Éstos tienen una primera diferenciación, en términos de si constituyen la propiedad Títulos Originarios, y aquellos que la transfieren, los cuales obedecen y están reglados de manera diversa.

- **Título Originario:** Éstas son las expresiones oficiales de la voluntad pública, de constituir propiedad de dominio ajeno, frente a una parcialidad territorial de carácter baldío. Según se señala el Decreto No. 59 de 1938, el título originario es el siguiente: El Artículo 13 indica dos tipos de títulos constitutivos de dominio:

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

“(…)

Todo acto administrativo legalmente realizado y traducido en un documento auténtico, por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial.

Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación.”

- **Título Derivado:** Otros títulos o títulos derivados, no son otros que los actos plasmados en documentos, que transfieren propiedad sobre una parcialidad territorial en la cual se consolidó el dominio ajeno, y en ese sentido realiza la transferencia de la titularidad del mismo ya sea; vía modos originarios o derivados, como pueden ser Escrituras Públicas, Decisiones Administrativas o Judiciales, entre otros, que no pueden constituir propiedad y dominio, pero sí surtir la transferencia del mismo, estableciendo un nuevo titular del derecho real.
- **Título traslativo de dominio:** Título valido registrado por medio del cual se trasfiere o se adquiere el derecho real de dominio o la propiedad de un bien, en este caso bienes inmuebles o predios. En la legislación Colombiana, existen tres (3) clases de títulos válidos para transferir el dominio; **i) La escritura pública, emitida por un Notario, otorga el modo de adquirir por tradición o sucesión, ii) sentencia judicial, proferida por un juez de la república y determina el modo de adquirir por prescripción y iii) acto administrativo emitido por el Estado a través de las entidades competentes o designadas según la ley (INCORA, INCODER o ANT),** bajo la cual se entrega el dominio de bienes fiscales adjudicables a personas particulares que reúnan los requisitos definidos en la ley, es decir, quienes realicen una correcta ocupación de bienes de la Nación.
- **Acto administrativo:** Mediante el cual el Estado se desprende del derecho del dominio en favor de un particular.
- **Negocio jurídico (Escritura pública):** Acto entre particulares, en el que una parte adquiere una obligación de transferir el derecho del dominio, lo que hace que el acreedor tenga el derecho a hacer exigible la obligación acordada al deudor, dentro del término y plazo acordado.
- **Títulos declarativos (fallos judiciales):** Comprenden la sentencia proferida por un Juez de la República, mediante la cual se declara la existencia del derecho. Refiere principalmente, la declaración de la ocurrencia de la prescripción adquisitiva o la asignación de la cuota parte dentro de una universalidad (sucesión o liquidación de sociedades), que comprende el derecho real sobre el bien inmueble sobre el que ya se ha establecido el dominio ajeno.

Modo: El modo por su parte es la forma de acreditar el título para adquirir el derecho real, en consecuencia, el modo es la forma en que el derecho que se ha obtenido en virtud del contrato finalmente llegue al patrimonio de las personas, dichos modos están determinados



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

por la propia ley y son: Prescripción, Accesión, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación (Artículo 673 del Código Civil). Se discriminan y explican de la siguiente manera:

Los modos de adquirir la propiedad son parte íntegra de nuestro ordenamiento, en el cual el sólo contrato de compraventa u otro título, no es capaz de producir la transferencia del dominio oponible a terceros, sino que es necesario otro acto jurídico. Estos actos reciben el nombre de modos de adquirir el dominio, que en el particular para los bienes inmuebles se surte con la tradición, modo principal de transferencia, u otro modo; que se plasma en la formalidad material y jurídica de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva. Estos modos que están comprendidos en los siguientes: La tradición - La ocupación - La adjudicación - La usucapión o prescripción adquisitiva - La sucesión por causa de muerte - La ley, (sin el modo el título no es oponible a terceros). pueden ser clasificados en los siguientes:

- **Modo Originario:** Cuando la voluntad del tradente, está inmersa en la transferencia del dominio, como en el caso de la compraventa, cuyo modo es la tradición.
- **Modo Derivado:** Cuando la voluntad de transferencia, es impuesta por la ley o autoridad judicial o administrativa, v.gr prescripción adquisitiva de dominio.

Ocupación: La ocupación es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas muebles que a nadie pertenecen, mediante su aprehensión material con el ánimo de adquirirlas y siempre que la ley permita su apropiación. El Código Civil, en el Artículo 685, la define así: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional”.

A través de la ocupación, Se adquieren las cosas que carecen de dueño. La ocupación como modo originario crea la propiedad y no la transfiere, puesto que no se recibe de nadie.

Accesión: La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella (Artículo 713, C.C.). Este es un modo de adquirir la propiedad en el cual se da una unión o incorporación de forma natural o artificial de una cosa a otra. Implica la unión de dos o más cosas, de diferentes dueños formando un todo indivisible.

Tradición: Consiste en la entrega que el dueño hace de la cosa a otro, habiendo por una parte la intención de transferir y por la otra la intención de adquirir. Por ejemplo, una compraventa, o una donación.

Sucesión por causa de muerte: Es el hecho jurídico mediante el cual el patrimonio del causante, previo el trámite de la liquidación de la herencia, judicial o notarial, se transfiere a quienes de una u otra forma entran en la condición de sucesores.

Prescripción (Usucapión): Mediante este modo, se adquieren los derechos reales con base en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de las cosas y el transcurso del tiempo de conformidad con la ley civil (Ley 791 de 2002). El Código Civil Colombiano en su Artículo 762 define la posesión de la siguiente manera: “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

La prescripción adquisitiva puede ser regular o irregular. En el primer caso, se requiere haber poseído el bien por cinco (5) años y de diez (10) años si es extraordinaria, en cuanto a bienes inmuebles se refiere. La prescripción ordinaria tiene lugar cuando se ha poseído de manera regular el bien y la extraordinaria cuando se ha poseído de manera irregular.

3.2.1. Consideraciones sobre el dominio y los títulos

Con base en todo lo anterior, si se desea hacer valer un derecho real de dominio sobre un bien inmueble, éste debió ser adquirido de acuerdo con las formas jurídicas propias del momento histórico al que corresponden, en donde se cumpliera con todas las condiciones de título y modo para su adquisición. Es decir, debe existir una razón jurídica que haga posible acceder al derecho real, plasmada en el caso de la propiedad inmueble en un documento (título), para de esta manera en forma conjunta e indivisible, se valide el establecimiento de la propiedad, con el modo respectivo.

Es así como para que alguien en Colombia, pueda considerarse dueño de un bien, tuvo que haber cumplido todo un proceso que culminó en el derecho real de dominio reconocido.

La adquisición de un bien raíz es solemne, y requiere estar acorde a las formas propias del momento en que se generó la solemnidad.

En ese sentido, es preciso ubicar el tiempo en el que se adquirió el derecho, para validar conforme a las formas que regían en dicho tiempo, la adquisición del derecho de dominio, es decir que el título fuera válido y viable en su momento, y la formalidad reglamentada para transferir la propiedad.

Ahora bien, debe aclararse que esta revisión no constituye, una evaluación de la legalidad de los actos en todos sus aspectos, pues ello rompería con los mínimos principios de la prevalencia de la seguridad jurídica y confianza legítima, sino que comprende la verificación de ciertos requisitos para la acreditación de propiedad privada, acorde con la normativa actual.

Lo anterior es aplicable también a la comprensión del modo, de la forma que el título dado consolida el derecho, esta dimensión también hay que contrastarla en términos temporales, puesto que desde la aparición del Código Civil (1873), esta formalidad se surte con el depósito y el registro público de los distintos modos existentes, que se exige a los títulos de transferencia y constitución de propiedad. La legislación civil, consagró las reglas de las relaciones civiles de los ciudadanos, entre ellas las de propiedad, y estableció para la identificación de esta, una definición de tipo negativo, al señalar que los baldíos eran los que carecían de dominio ajeno, es decir no estableció una forma positiva de identificarlos, lo que llevó al Estado colombiano hacia los años 30, a establecer un instrumento para la acreditación de la propiedad.

Esta revisión, debe dar cuenta en la identificación de las líneas de tradición y de la actuación de la función registral, que se plasma en la calificación, que ella hace de los títulos, que es



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

el acto del registro que perfecciona la consolidación del dominio ajeno, frente a terceros y así lo plasma en el documento registral.

Una vez consolidado el registro a estudiar, se revisan las calificaciones realizadas por la función registral y el tipo de título inscrito, si se constituyó o se transfirió propiedad o no, ya sea que ésta esté establecida desde un título originario, o si las cadenas traditicias de dominio debidamente inscritas, son superiores al tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio. (Ya sea que luego se constituyan falsas tradiciones con antecedente propio)

En este sentido se deberá diligenciar ACCTI-F-005 FORMA ESTUDIO DE TITULOS, que vincula la siguiente información y conceptúa sobre el cumplimiento jurídico de (los) predio(s).

- Código proyecto.
- Nombre del beneficiario que postula el predio.
- Nombre del predio o dirección establecida en el Certificado de Tradición y libertad del predio
- Folio de matrícula inmobiliaria del predio: número, oficina de registro, fecha de apertura y expedición.
- Tipo del predio: urbano o rural.
- Tipo de venta: Total o Parcial
- Ubicación del predio conforme al Certificado de Tradición y libertad.: departamento, municipio, corregimiento y/o vereda.
- Folio matriz
- Folios segregados
- Documento por el cual se apertura el Folio de Matricula.
- Estado del Folio: Activo o Cerrado.
- Área métrica del predio en registro según títulos.
- Linderos.
- Complementación.
- Cédula catastral del predio.
- Número de anotaciones vigentes.
- Nombre e identificación del propietario.
- Naturaleza jurídica del predio.
- Existencia o no de medidas cautelares, falsas tradiciones, gravámenes y limitaciones al dominio.
- Determinar si existen indicios que hagan presumir que el predio es un baldío que fue objeto de sentencia judicial que declaró su pertenencia a favor de persona(s) natural(es), caso en el cual se seguirá el trámite establecido en la Instrucción Conjunta No. 13 / 251 de fecha 13 de noviembre de 2014, expedida por el INCODER, en liquidación, y la SNR.
- Observaciones y requerimientos si hay lugar a ello.
- Verificación de la existencia del plano protocolizado en la escritura pública.
- Concepto definitivo. (Cumple, No cumple y Condicionado).
- Recomendaciones si aplica.

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

El respectivo estudio de títulos debe ser firmado por el profesional que lo realiza, el cual contendrá la identificación plena del abogado (Nombre completo, Número de tarjeta profesional, tipo de vinculación).

Insumos para el análisis registral y estudio de títulos:

- Título traslativo de dominio (escritura, sentencia, resolución) o documento privado de transferencia;
- Información contenida en el documento de postulación del predio
- Certificado de tradición y libertad (de consulta u ordinario);
- Certificado de pertenencia, que demuestre la existencia o carencia de antecedentes registrales (este documento se debe gestionar en la medida que exista convenio entre la ANT con la SNR);
- Recibo de impuesto predial (no necesariamente pago);
- Registros 1 y 2 de catastro;
- Fichas Catastral (Ficha de reconocimiento predial).

El estudio de títulos deberá generar como mínimo un concepto referente a la siguiente información:

- Identificación del predio (cédula catastral, matrícula inmobiliaria, nombre, vereda, tipo de predio, Fecha de apertura del folio);
- Modo de adquisición de dominio (derechos sobre el predio y concepto de tradición del predio). Considerando la relatoría consignada en el formulario de inscripción y los documentos del predio. Revisión de la tradición del predio y en términos jurídicos una descripción del modo de adquirir del predio; (Documento por el cual se apertura el folio de matrícula, Estado del folio, Tipo de Predio, Área, Linderos)
- Revisión de los títulos inscritos en cadena de transferencias de dominio en orden lógico inverso (de la última a la primera), para establecer si existen o no derechos reales y el determinar el origen de estos;
- Identificación y análisis del título primigenio u originario con el cual nació a la vida jurídica el predio. Esto incluye la revisión de la complementación y las anotaciones para determinar el origen de la tradición (derechos reales);
- Complementación o certificado especial. Art. 69 y 70 de la Ley 1579 de 2012: historia del antiguo sistema o traslado de información por creación del folio a 20 años, identifique los nombres de personas posibles titulares del predio y los posibles folios matrices, y el origen del derecho real.
- Folio matriz: debe revisarse la existencia de uno o varios folios de matrícula, que generaron la apertura del FMI objeto de estudio.
- Anotaciones: debe señalarse, respecto a cada una de las anotaciones que reflejen constitución, transferencia o afectaciones de derechos reales principales.
- Folios segregados: Describir el historial tradición de cada uno y todos los segregados si es un folio matriz.
- Gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares (Artículo 793 CC., parágrafo 3 Artículo 8 Ley 1579 de 2012).
- Protección colectiva: Anotar el número y fecha de la resolución, instancia que la expide y fecha de radicación.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- Protección Individual: Indicar el tipo de documento, fecha de expedición y radicación.
- Identificación del tipo de informalidad.
- Condiciones resolutorias expresas o tácitas (Artículos 1456, 1930 y 1937 CC.).
- Identificación jurídica del predio (baldío, privado o FNA, UAF y ZRH).

Existen identidades registrales que no reflejan dominio consolidado, éstas dan cuenta de un momento en el que se podía dar la apertura de folio de matrícula que reflejaban solamente la posesión inscrita, y que aún están abiertos, es decir la apertura y existencia de matrícula inmobiliaria no siempre está sustentada en un acto o título constitutivo, traslativo o declarativo del derecho real de dominio, estos casos deberían ser objeto de actuación registral para su corrección, ya sea trasladando las anotaciones al folio de matrícula que refleje el dominio pleno sobre el predio, sobre el que se inscribió la posesión o si éste no existiera con su identificación en su dominio como un terreno baldío de la nación. Respecto a la posesión hay que precisar que ésta es un hecho, no un derecho, y los actos que versen sobre ella no están sujetos al registro de acuerdo con el artículo 2º del Decreto Ley 1250 de 1970.

Al momento de la revisión del folio tenga en cuenta los siguientes aspectos a analizar:

- **Consolidar el antecedente registral:** Lo primero que se debe tener de base, es la información registral completa, es decir, la reflejada en el folio de matrícula actual como en la complementación que identifica el sistema antiguo, si existiera, al igual que de los folios de los que se desagregó hasta completar el registro consolidado existente.
 - Revisión del sistema nuevo,
 - Revisión del sistema antiguo
- **Reconstruir en sentido inverso la tradición real:** Segunda actividad es revisar en sentido inverso la tradición y se establece la línea de esta, con la identificación del instrumento que determinó nacimiento o mutación de la misma (importante identificar claramente qué son TÍTULOS y de éstos cuáles son originarios y derivados, así como el MODO, tanto originarios como derivados. v.gr la calificación)
 - Tipos de títulos que transfieren la propiedad o la consolidan
 - Identificación espacial y catastral de los títulos
- **Establecer si el dominio está consolidado, o si se está en presencia de la Falsa tradición sin antecedente propio:** se identifican dos situaciones: El registro reflejado señala la consolidación de la propiedad o no, éste último es la llamada Falsa tradición que debe estar identificado, primero si corresponde a la del antecedente propio con propiedad efectiva, o segundo cuando se trata la falsa tradición sin antecedente propio, cuya identidad registral completa solo refleja derechos de posesión, u otros que no constituyen dominio:



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- Falsa tradición sin antecedente propio, la situación igual, es enviar a seguridad jurídica un informe del predio y solicitar a registro la corrección del registro para que figuren a nombre de la Baldío Nación – ANT.
- Falsa tradición con antecedente propio, se les trata al igual con el que refleje pleno dominio actual, es decir, se debe establecer ese último documento que determinó la constitución (si fuese originario el título), o el documento que transfiriera el dominio, que esté en el registro en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al tiempo de la prescripción extraordinaria.

Nota: Esto anterior implica identificar que estos títulos, sí sean de aquellos que transfieren dominio y en ese sentido se requiere una apreciación sobre la calificación realizada por el registro. Si un título inscrito, se calificó por el registro como pleno dominio, pero de su literalidad no se deriva que traslada efectivamente el dominio, ya sea porque no lo evidencia o no podía legalmente realizarlo, se debe considerar una falsa tradición, a pesar de la calificación del registro y continuar con la búsqueda de antecedente de dominio consolidado, que si no se establece exige el tratamiento de aquellos de falsa tradición sin antecedente propio y estaríamos frente a un baldío.

Es posible que un inmueble ingrese a la vida registral actual, es decir de folio real magnético, tomando como punto de partida, títulos contentivos de negocios jurídicos que no trasfieran el dominio y propiedad, pero que ésta esté expresada y en ese sentido es válida, a partir de la unidad del registro en los libros del antiguo sistema que le den sustento como antecedente registral de dominio.

Si se identifican antecedentes registrales, se debe pasar a la reconstrucción inversa de la tradición, revisar posibles folios matrices y consolidar la información registral; esto es obtener la información consolidada de registro, en su conjunto u obtener la certeza de la inexistencia de este. Así, anotando las líneas de transferencia de dominio, con sus titulares, desde el último registro hacia las anotaciones anteriores, hasta agotar las inscripciones existentes que identifiquen titulares, títulos y modos de adquisición.

Lo anterior, da cuenta de la construcción de una cadena en sentido inverso de transferencias de dominio, si bien ésta puede no ser completa por falencias o ausencias en el registro, debe dar cuenta de la realidad registral consolidada sobre un predio determinado. En el entendido que el dominio es una solución de continuidad.

Como se ha anotado, la propiedad da cuenta de una serie de documentos públicos de obligatorio depósito y en particular de un documento complejo que está representado en las certificaciones de registro (certificaciones sobre el sistema antiguo y folio real), que debe reflejarlos permitiendo su identificación y posible ubicación. El caso óptimo, indicaría la reconstrucción completa de la línea de tradición hasta la identificación del título originario, que le dio nacimiento al dominio ajeno.

A partir de la dificultad de establecer el dominio consolidado completo, incluyendo el título originario, es que aparece la segunda forma de acreditación que introduce el Art 48 de la Ley 160, validando que la representación, en tradiciones de dominio inscritas en debida forma por un tiempo determinado, son suficientes para acreditar propiedad. En este sentido,



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

se debe entonces realizar la reconstrucción de estas líneas de transferencia que den cuenta del dominio consolidado y reflejado en registro.

Este dominio consolidado parcial, reflejado en el registro, se debe establecer a partir de una lectura e identificación de las anotaciones de registro, que transfieran dominio hasta donde lo refleje, tanto el folio real inmobiliario y las certificaciones del sistema antiguo, analizando cada uno de los instrumentos públicos, es decir títulos identificados.

Tabla 3. conceptos básicos para unificar criterios y elementos mínimos referentes al estudio de títulos

ITEM	DESCRIPCIÓN
Nombre del beneficiario que postula el predio	Corresponde a cada uno de los beneficiarios del subsidio con sus respectivos cónyuges o compañeros permanentes que postulan el predio para la materialización.
Nombre del Predio	Corresponde al nombre del predio de los inmuebles rurales o la dirección del predio si esta se encuentra inscrita en el folio o la escritura de acuerdo con el último título de tradición conforme al certificado de tradición y libertad. En los casos en los que el nombre del título difiera a lo indicado en el F.M.I, se debe indicar la distinción.
Propietarios	Nombres de los actuales propietarios, usufructuarios y/o nudos propietarios. En el evento que exista más de un propietario, se debe establecer la cuota parte que corresponde a cada uno.
Cédula catastral	Número establecido conforme a los documentos del análisis. En caso de que en la escritura pública o en el F.M.I no relacione la cédula catastral, el ítem debe mencionar sin información.
Tipo de predio	Según su ubicación, los predios se clasifican catastralmente como: a) Predios urbanos: Es el ubicado dentro del perímetro urbano. b) Predios rurales: Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial. En caso de que en el Certificado de Tradición y Libertad (Folio de Matrícula Inmobiliaria) no se mencione que el inmueble es rural o urbano y/o se evidencie la letra S, en el tipo de predio, es necesario identificarlo mediante la observancia de otros documentos solicitados para la verificación jurídica de los predios (certificado uso del suelo). Con la inscripción del nuevo negocio jurídico (compraventa) bajo el marco del subsidio se solicitará la actualización en el respectivo folio cuando corresponda
Tipo de Venta	Venta Total: En los casos donde la venta del predio sea sobre la totalidad del área de títulos del predio. Venta Parcial: En los casos donde la venta del predio sea producto de la segregación de uno de mayor extensión, es decir, que sobre un mismo predio se realice su fragmentación para venderlo sin que el mismo se encuentre desenglobado por parte del vendedor.
Departamento Municipio Vereda	Indicar vereda y el municipio, tomados de los títulos de adquisición. Si existe diferencia entre lo indicado en el título de tradición y F.M.I, se deben indicar los dos, haciendo las observaciones del caso.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Linderos	Corresponde a los linderos actualizados del inmueble indicados en la tradición, es necesario verificar detalladamente los mismos y efectuar la transcripción literal de estos, se hace indispensable verificarlos tanto en el título de tradición como en el F.M.I
Área	Es la extensión superficiaria descrita en el último título de adquisición y en el certificado de tradición y libertad. Área métrica del predio en registro según títulos. Es necesario digitar el área en la unidad en que se encuentre descrita en títulos y adicionalmente convertirla en hectáreas haciendo uso del punto (.) como delimitante de los metros cuadrados. (ejemplo: 3 hectáreas 346 metros cuadrados = 3.0346 ha)
Tradición	Corresponde a los títulos de propiedad, así como a la anotación del modo de adquisición del mismo y los datos de registro. Se debe verificar la naturaleza jurídica del acto y la calificación asignada en la Oficina de Registro.
Limitaciones al derecho de dominio	Se deben indicar los gravámenes, falsas tradiciones o limitaciones al derecho de dominio, condiciones, servidumbres inscritas en el FMI, haciendo la verificación de los FMI de mayor extensión en el sentido que las limitaciones e inscripciones del predio de mayor extensión vigentes se derivaron en los segregados en virtud del principio de indivisibilidad.
Medidas cautelares	Se deben indicar las medidas cautelares vigentes en el certificado de tradición y libertad.
Plano Protocolizado	Se verificará que la escritura, sentencia y/o resolución cuente o no con plano protocolizado del predio, para lo cual es necesario solicitar que la escritura de la tradición del predio se encuentre completa con todos los anexos protocolizados ante la respectiva notaria.
Concepto	Para el concepto se debe tener en cuenta que solo se precisa sobre si el predio Cumple - No cumple o presenta algún Condicionamiento al respecto de: - Si los títulos de adquisición cumplen con la legislación en materia notarial. (tradición con justo título, área, linderos, libre de condiciones resolutorias o falsas tradiciones) - Si se encuentran debidamente inscritos en el FMI. Así, mismo es necesario argumentar de manera detallada la justificación jurídica del concepto final.
Recomendaciones	Se deben indicar las recomendaciones para adquirir el derecho de dominio con el subsidio otorgado. En caso de existir algún condicionamiento, señalar de manera expresa los mecanismos y requisitos para efectuar el levantamiento del mismo.

3.2.2. Sobre el concepto definitivo del estudio de títulos

Se deberá diligenciar ACCTI-F-005 FORMA ESTUDIO DE TITULOS y todos los documentos derivados de esta actividad deben ser incorporados en el expediente físico y digital en aplicativo SIDRA-SIRA (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). Este concepto definitivo de estudio de títulos podrá darse en uno de los siguientes términos:

- **CUMPLE:** Es aquel predio que cumple con las condiciones mínimas jurídicas y puede ser objeto de compra bajo el marco del subsidio. Los predios que presenten este concepto deberán someterse a la actividad siguiente contemplada en el presente Instructivo.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **NO CUMPLE:** Es aquel predio que no cumple con las condiciones mínimas jurídicas y no puede ser objeto de compra bajo el marco del subsidio. En los casos que se obtenga este concepto será responsabilidad del profesional jurídico realizar las comunicaciones oficiales escritas de conformidad con lo establecido en el título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** literal **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, del presente instructivo en donde indique que el predio no cumple requisitos mínimos y requiere postular un nuevo predio.

Sobre este concepto se deben considerar las ventas de cuotas partes; en este sentido, se debe comunicar que para la pretensión de venta del predio en el marco del subsidio este debe ser desglozado debidamente con individualización de folio de matrícula inmobiliaria previamente o realizar una postulación de venta parcial por todos los propietarios del predio

- **CONDICIONADO:** Es aquel predio que presenta alguna limitación que impide su negociación, pero que puede ser subsanada o levantada del respectivo folio de matrícula mediante anotación a propósito y deberán someterse a la actividad siguiente contemplada en el presente Instructivo.

En el ACCTI-F-005 FORMA ESTUDIO DE TITULOS se deberá expresar la forma o trámites que se requieren realizar para subsanar el condicionamiento advertido y el profesional jurídico procederá a realizar las comunicaciones oficiales escritas de conformidad con lo establecido en el título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** literal **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente instructivo, para que el vendedor del predio postulado subsane lo más expedito posible. A continuación, se describen las causales al respecto de este concepto:

- **Hipoteca:** Es una garantía que se constituye sobre un bien inmueble donde el inmueble, continua en manos del propietario. Para el caso del subsidio no se aceptarán las hipotecas que fueron constituidas desde 1950 a nombre de persona diferente al actual propietario y existen eventos en donde se debe acudir a la vía judicial a través de un proceso de declaración de extinción de la obligación hipotecaria para obtener la cancelación del gravamen o aquellas que fueron registradas por el INCORA o el INCODER.
- **Medidas Cautelares:** embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

En los casos en los que la medida cautelas tenga más de 10 años de haberse inscrito, se debe indicar al propietario que es posible que solicite la aplicación del artículo 64 del estatuto registral, el cual establece la posibilidad de que se cancele la medida luego de cumplidos 10 años de su inscripción.

- **Limitaciones y Afectaciones:** para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal,

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado, algunas son:

- **Afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia:** Protección a la vivienda en que reside una familia de tal forma que la misma resulta inembargable excepto cuando existen hipotecas constituidas con anterioridad a la afectación.
- **Inscrito en el Registro de predios y territorios abandonados a causa de la violencia – RUPTA:** Son las limitaciones al dominio realizadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP- del círculo donde se encuentre el predio o territorio abandonado.
- **Sucesión:** Cuando propietario del predio fallece y los herederos reclaman el derecho a ser reconocidos como propietarios de este. Para este caso únicamente se aceptarán los predios que cuenten con: 1) copia de documento por el cual se certifique que se están adelantando los trámites notariales de liquidación de la sucesión o del acto suscrito entre las partes si es de común acuerdo. No se admitirán predios que no cuenten con la acción iniciada.
- **Trámites ante la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación:** cuando sobre el predio postulado se requiera adelantar por parte del propietario en coadyuva con la SATZF, los temas relacionados con levantamientos de limitaciones de la propiedad tales como: primera opción de compra, permiso de fraccionamiento y levantamiento condición resolutoria u otros que se requieran.
- **Predios sin información sobre el área en el Folio de Matrícula Inmobiliaria o que carecen de área en Folio y títulos.**

Cuando el dato de área no está incluido en el campo de descripción de cabida y linderos en el FMI, o no se registre ningún área en el FMI y en los títulos se debe aplicar el procedimiento conforme a la Resolución conjunta IGAC No 1101 y SNR No 11344 del 31 de diciembre de 2020, el estudio de títulos queda condicionado y solo se puede subsanar una vez se cuente con el levantamiento topográfico de la Agencia, en donde se tenga clara el área del inmueble, de tal manera que de acuerdo a los supuestos de los condicionamientos se debe proceder de la siguiente manera:

- **Folios de Matrícula Inmobiliaria que carecen del dato de área en el campo de descripción de cabida y linderos:**

Una vez se cuente con el área del levantamiento se debe verificar si esta corresponde con la registrada en catastro y en títulos, si es así, se remite oficio a la ORIP correspondiente y se solicita la inscripción del área registrada en catastro o en títulos según corresponda, esto en cumplimiento del Decreto 148 de 2020.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

- **Predios que carecen de información sobre el área en el Folio de Matricula Inmobiliaria y en los títulos:**

Una vez se cuente con la información del área y previa verificación de los antecedentes registrales que indiquen la falta de información sobre el área del predio en los títulos, se debe verificar que esta coincida con la información existente en catastro y proceder a solicitar a la ORIP que registre de catastro, esto en cumplimiento del Decreto 148 de 2020.

- **Predios que carecen de información y que la registrada en catastro dista de la recolectada en el levantamiento topográfico de la ANT:**

En estos casos la Agencia obrara de acuerdo con lo establecido en el del Decreto 148 de 2020 y la Resolución conjunta IGAC No 1101 y SNR No 11344 del 31 de diciembre de 2020, para que como gestor catastral se proceda a registrar el área del levantamiento.

Los predios que presenten el concepto de CONDICIONADO podrán ser subsanados dentro del tiempo que se tome la ANT para adelantar todas las verificaciones jurídicas, técnicas y ambientales de los predios exceptuando la valoración integral que para ello debe contar con todos los conceptos calificados con CUMPLE.

SOBRE LOS SUBSANAMIENTOS: Una vez se aporten los documentos idóneos mediante los cuales se evidencie el levantamiento del (los) condicionamiento(s), el profesional jurídico debe realizar un nuevo estudio de títulos diligenciando el ACCTI-F-005 FORMA ESTUDIO DE TITULOS, en donde se registre el levantamiento del condicionamiento respectivo y debe generar el concepto definitivo para ese momento. Cabe aclarar que sobre un predio se podrán realizar varios estudios de títulos dependiendo de los condicionamientos que el predio presente, de cómo estos se subsanan en el transcurso del proceso de materialización en adquisición del predio y del cambio de la situación jurídica del predio.

Los predios que presenten el concepto de CONDICIONADO podrán ser subsanados dentro del tiempo que se tome la ANT para adelantar todas las verificaciones jurídicas, técnicas y ambientales de los predios exceptuando la valoración integral que para ello debe contar con todos los conceptos calificados con CUMPLE.

En los casos donde el condicionamiento sea por la falta de inclusión del área dentro del FMI, pero el título contenga el área, el profesional jurídico deberá enviar comunicación oficial a la respectiva ORIP, solicitando la inclusión del área correspondiente.

Cuando el condicionamiento del estudio de títulos esté dado por la falta de dato de área en los títulos del predio postulado, el profesional jurídico deberá esperar la notificación de parte del profesional técnico, en el que le indique que el predio ya cuenta con el levantamiento topográfico y la situación que presenta el predio frente al área:

- Situación 1: No se registra diferencia entre el área del levantamiento y el área catastral, en este caso, el profesional jurídico procederá a realizar el oficio a la



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Oficina de Registro de Instrumentos públicos correspondiente, solicitando que se haga la inclusión del área del levantamiento en el FMI.

- b) Situación 2: Se registra diferencia entre el área del levantamiento y el área catastral superior al rango de tolerancia establecido en la Resolución conjunta IGAC No 1101 y SNR No 11344 del 31 de diciembre de 2020; en este caso, el profesional jurídico procederá a actualizar el estudio de títulos indicando que se realiza el levantamiento del condicionamiento mediante el proceso de aclaración de áreas, conforme a las disposiciones del artículo 27 de la Resolución conjunta IGAC y SNR.

Para los conceptos de No Cumple y Condicionado, el profesional jurídico debe realizar la comunicación oficial escrita de conformidad con lo establecido en el título 6.1.2 literal a), del presente instructivo, indicando el resultado del estudio de títulos realizado y anexando el soporte correspondiente. Así mismo deberá programar en la herramienta de planeación operativa que adopte la SATZF las siguientes actividades del procedimiento sobre cada uno de los predios postulados: i) Cruce SIG e Informe Biofísico, ii) Subsanación de estudio títulos. Para el concepto de No cumple se debe programar la redacción oficio de trámites.

NO CUMPLE: Es aquel predio que no cumple con las condiciones mínimas jurídicas y no puede ser objeto de compra bajo el marco del subsidio. En los casos que se obtenga este concepto será responsabilidad del profesional jurídico realizar las comunicaciones oficiales escritas de conformidad con lo establecido en el título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** literal **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, del presente instructivo en donde indique que el predio no cumple requisitos mínimos y requiere postular un nuevo predio.

Sobre este concepto se deben considerar las ventas de cuotas partes; en este sentido, se debe comunicar que para la pretensión de venta del predio en el marco del subsidio este debe ser desenglobado debidamente con individualización de folio de matrícula inmobiliaria previamente o realizar una postulación de venta parcial por todos los propietarios del predio.

Para los conceptos de No Cumple y Condicionado, el profesional jurídico debe realizar la comunicación oficial escrita de conformidad con lo establecido en el título 6.1.2 literal a), del presente instructivo, indicando el resultado del estudio de títulos realizado y anexando el soporte correspondiente. Así mismo deberá programar en la herramienta de planeación operativa que adopte la SATZF las siguientes actividades del procedimiento sobre cada uno de los predios postulados: i) Cruce SIG e Informe Biofísico, ii) Subsanación de estudio títulos. Para el concepto de No cumple se debe programar la redacción oficio de trámites.

3.3. Valoración Integral para la Adquisición del Predio

La valoración integral es la herramienta que permite verificar de manera cualitativa que todas las actividades del procedimiento se hayan realizado, además de validar el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos, ambientales y económicos de los predios postulados para la materialización del subsidio, en función de las tareas establecidas en el procedimiento ACCTI-P-016: Materialización del subsidio – Adquisición del predio. Esta actividad será realizada por un abogado y un profesional de las ciencias agropecuarias y/o



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

afines, en donde se revise el expediente, diligenciando para ello el formato ACCTI-F-010 FORMA VALORACIÓN INTEGRAL DEL PREDIO.

En la valoración integral solo se verificará el cumplimiento del procedimiento de adquisición del predio establecido en el ACCTI-P-016 desde la tarea número 17, debido a que la calidad del beneficiario se determinó en la fase de adjudicación del subsidio.

Para ello, el profesional técnico de la zona en donde se ubica el predio postulado deberá realizar la revisión general del cumplimiento de las etapas del procedimiento y posteriormente programar en la herramienta de planeación operativa que adopte la SATZF, la revisión del expediente por parte del grupo de gestión documental, para que se realice la normalización de los expedientes físico y digital (cargado en el aplicativo) de cada proyecto.

Finalizada la normalización de los expedientes, el grupo de gestión documental da el visto bueno para iniciar con la fase de la revisión técnica, la cual empieza con la asignación de un profesional agropecuario que no haya adelantado ninguna de las tareas del procedimiento ACCTI-P-016 del proyecto en valoración, con el fin de que valide los conceptos, documentos, e información que soportan el correcto desarrollo de la tarea 18 y de la 24 a la 31 del procedimiento, emitiendo el concepto correspondiente.

Una vez emitido el concepto de la revisión técnica por el profesional agropecuario, éste deberá remitirlo mediante correo electrónico al equipo jurídico para que sea asignado un abogado, que no haya adelantado ninguna de las tareas del procedimiento ACCTI-P-016 del proyecto en valoración, con el fin de que realice la revisión jurídica pertinente de las tareas 20 a la 22 y emita su concepto en el formato ACCTI-F-010 FORMA VALORACIÓN INTEGRAL DEL PREDIO.

Dicho formato debe tener como anexo lo siguiente:

1. La consulta del VUR realizada para verificar el estado jurídico actual del predio postulado.
2. La actualización de los antecedentes del o los propietarios del predio requeridos previamente en el concepto de propietario.
3. En el caso en donde haya un representante de los propietarios, verificar que el poder se encuentre vigente y cuando se trate de personas jurídicas, se requiere verificar que se cuente con el certificado de existencia y representación legal y que cuente con la autorización para enajenar el inmueble. En caso de que se requiera, se deberá contar con la autorización de la junta directiva o socios para adelantar la negociación del bien inmueble.
4. El manifiesto de continuar la negociación del predio bajo la figura de cuerpo cierto, cuando las diferencias de área se encuentran dentro los rangos de tolerancia definidos en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente instructivo.
5. El manifiesto de continuar con la negociación y autorización del trámite de aclaración de áreas ante la ANT, suscrito por los beneficiarios (núcleo familiar) y el propietario o representante, en los casos en el que el predio presente diferencia de áreas superiores a los rangos de tolerancia indicados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente documento.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Una vez finalizado el análisis técnico y jurídico, los profesionales responsables de la valoración emitirán el concepto definitivo frente a la viabilidad de la materialización del predio.

El concepto de valoración integral se dará en función de lo siguiente:

- **PREDIO VIABLE:** Es el predio que cumple con todas las condiciones jurídicas, técnicas, ambientales y económicas definidas en el procedimiento y además cuenta con los soportes documentales requeridos para que pueda ser objeto de compra por medio del subsidio, avanzando a la emisión del acto administrativo de materialización.
- **PREDIO SUSPENDIDO:** Es el predio que cumple con todas las condiciones jurídicas, técnicas, ambientales y económicas definidas en el procedimiento, pero requiere un ajuste, actualización o subsanación de alguno de los soportes documentales requeridos para que pueda ser objeto de compra por medio del subsidio, los cuales deberán ser cargados en el aplicativo con el fin de que pueda continuar el proceso, mediante la emisión del acto administrativo de materialización.
- **PREDIO NO VIABLE:** Es el predio que No cumple con las condiciones mínimas jurídicas, técnicas o ambientales y no puede ser objeto de compra. En los casos que se obtenga este concepto, el mismo deberá ser informado mediante comunicación escrita al adjudicatario del subsidio, por lo cual el profesional que finalice el proceso de valoración deberá enviar una comunicación oficial escrita al beneficiario, informando el resultado del análisis de conformidad con lo establecido en el título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** literal **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en la cual se incluirá la solicitud de una nueva postulación.

En todos los casos se deberá integrar al expediente el concepto de valoración integral con la documentación soporte respectivo, así mismo deberán ser ingresadas a la herramienta tecnológica (aplicativo) habilitada por la ANT o el medio que considere para tal efecto.

3.4. Resolución de Materialización del Subsidio.

Una vez el predio cuente con la valoración integral VIABLE, la ANT expedirá el acto administrativo denominado “*materialización del subsidio*”, mediante el cual se materializa y ordena el pago del subsidio adjudicado a las familias que postularon el predio, de manera que se realicen los trámites que conlleven a los desembolsos de los diferentes componentes del subsidio.

El acto administrativo de materialización será proyectado por el profesional jurídico que sea designado y para la expedición de este, se tomará como insumo principal la valoración integral realizada sobre el predio, al igual que la documentación que el abogado considere necesaria para que haga parte del expediente. Una vez realizada la proyección del acto administrativo, el profesional jurídico remitirá el documento para revisión del profesional técnico y financiero de la zona del proyecto, con el fin de validar la información



 Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIAMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

correspondiente al proceso, De igual manera podrá remitir el proyecto de acto administrativo al profesional que realizó la valoración integral y los encargados del proceso de adquisición y jurídica para su revisión u observaciones.

En caso de que, en el desarrollo del procedimiento para la materialización del subsidio, se haga necesario adelantar el proceso de rectificación, aclaración o inclusión del área del predio a adquirir, el acto administrativo que ordena la realización de estos procesos catastrales y la materialización del subsidio, deberá contar con el visto bueno del profesional catastral que realizó el informe técnico de aclaración de áreas.

Una vez realizada la revisión y con el visto bueno de los profesionales, se remite la versión final para firma, numeración y fechado de la resolución.

Cuando se trate de resoluciones de rectificación, aclaración o inclusión del área del predio y materialización, será necesario enviar oficialmente o radicar en la herramienta que se disponga para ello, el acto administrativo en firme junto con sus anexos a la respectiva oficina de registro para que en virtud de sus competencias, realice el trámite correspondiente y una vez registrado, se podrá efectuar por parte de los beneficiarios y propietarios del inmueble el proceso de escrituración y registro de la compraventa.

Así mismo, en los casos de ventas parciales en los que se requiere este mismo proceso, el permiso de subdivisión y/o fraccionamiento deberá ser tramitado por el propietario del predio ante la entidad competente, posterior a que se haya realizado la rectificación, aclaración o inclusión del área en el correspondiente FMI.

Los actos administrativos de materialización deberán contener como mínimo la siguiente información, de acuerdo con el tipo resolución expedida:

Tabla 4. Componentes actos administrativos de materialización

Resolución de materialización	Resolución de rectificación, aclaración o corrección de área y materialización
--------------------------------------	---



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

Consideraciones • Normatividad de competencia general • Identificación del predio a adquirir - Nombre y ubicación del predio - Cédula catastral y FMI - Área de la compraventa • Consideraciones jurídicas referentes a la modalidad del subsidio que se esté materializando (SIDRA-SIRA) - Antecedentes del caso y resumen del proceso realizado sobre el predio	Consideraciones • Normatividad de competencia general • Identificación del predio a adquirir - Nombre y ubicación del predio - Cédula catastral y FMI - Área de la compraventa - Área de levantamiento y Área por registrar - Resumen del informe catastral de aclaración de áreas - Resultados y conclusiones - Análisis de cabida y linderos • Consideraciones jurídicas referentes a la modalidad del subsidio que se esté materializando (SIDRA-SIRA) - Antecedentes del caso y resumen del proceso realizado sobre el predio • Conclusión - Rectificación del área - Materialización del subsidio
Resuelve • Orden de materialización del subsidio, identificación del beneficiario (núcleo familiar) y valor total del subsidio adjudicado. • Discriminación del valor de los rubros del subsidio (predio, Gastos notariales y Proyecto productivo) - Datos del propietario y valor a cancelar por el predio - Generalidad para el desembolso del proyecto productivo • Identificación del predio a adquirir - Tipo de compra (común y proindiviso, cuerpo cierto y temas ambientales) • Orden de inscribir en el FMI el Régimen de UAF • Condición resolutoria por 7 años • Orden de notificación • Procedencia de los recursos Nota: Cuando se trate de Resoluciones de materialización en común y proindiviso se debe especificar claramente los núcleos familiares con sus respectivas las cuotas partes y que hacen parte de la resolución De igual manera, en los procesos de materialización por común y proindiviso, se debe aclarar que la condición resolutoria no impide realizar el proceso de división material del predio; sin embargo, dicho trámite y sus	Resuelve <u>Aclaración de áreas</u> • Orden de rectificación, aclaración o corrección del área. • Identificación del predio y descripción del análisis del aspecto físico conforme al informe técnico de rectificación de linderos. - Sistemas de coordenadas - Linderos técnicos - Representación gráfica (plano topográfico) • Orden de inscripción de la rectificación aclaración o corrección del área a la ORIP • Remisión de copia del acto administrativo con soportes a la autoridad catastral competente para su conservación catastral. <u>Materialización</u> • Orden de materialización del subsidio, identificación del beneficiario (núcleo familiar) y valor total del subsidio adjudicado • Discriminación del valor de los rubros del subsidio (predio, Gastos notariales y Proyecto productivo) - Datos del propietario y valor a cancelar por el predio - Generalidad para el desembolso del proyecto productivo • Identificación del predio a adquirir - Tipo de compra (común y proindiviso, cuerpo



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

costos deben ser asumidos directamente por el (los) beneficiario(s) conforme a los acordado entre los comuneros y teniendo presente el área de la cuota parte que les corresponda y en caso de que dicha división material sea elevada a escritura pública deberán protocolizar todos los documentos que les sirvieron de soporte y al realizar el registro, las nuevas matrículas inmobiliarias deben dejar constancia de la condición de la UAF y la condición resolutoria, la complementación referida al inmueble de mayor extensión y se cerrará el FMI matriz. En todo caso, también deberán solicitar los permisos de subdivisión requeridos ante la autoridad competente.

- cierto y temas ambientales)
- Orden de inscribir en el FMI el Régimen de UAF
 - Condición resolutoria por 7 años
 - Orden de notificación
 - Procedencia de los recursos

Una vez expedida la resolución, el profesional jurídico deberá realizar la notificación del acto administrativo a los beneficiarios del subsidio y expedir la respectiva constancia ejecutoria, una vez cumplidos los tiempos de ley:

3.5. Procedimiento para efectuar la notificación personal

La resolución se notificará a los beneficiarios o a su representante autorizado mediante el respectivo poder en los términos de los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011; de conformidad con lo establecido por el artículo 56 de la precitada ley; el acto administrativo se podrá notificar a través de medios electrónicos, siempre que los beneficiarios del subsidio hayan aceptado este medio de notificación.

Para el caso de la notificación personal, el profesional jurídico deberá remitir a la dirección de residencia, al número de fax o al correo electrónico del beneficiario, la citación a la notificación personal, o contactarlo de manera telefónica dejando constancia de la llamada en el formato ACCTI-F-122, o en caso de ser necesario se podrá apoyar con los profesionales técnicos de la SATZF o las UGT para realizar esta actividad, profesionales que deberán ceñirse a lo indicado anteriormente, ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011.

Al momento de realizar la notificación personal, el profesional deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Verificar en el artículo primero de la resolución a notificar, la identidad de(l) (los) beneficiario(s).
- Solicitar al(los) beneficiario(s) original y copia de la cédula de ciudadanía vigente o la contraseña certificada que lo identifique. Si se trata de un apoderado, debe adjuntar además el original del poder para notificarse.
- Una vez corroborada la identidad de quien se notifica, se le entregará la copia de la resolución de adjudicación correspondiente, al(los) beneficiario(s); si manifiesta que no puede o no sabe leer, el profesional deberá realizar la lectura en voz alta y en



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

caso de requerirse, resolverá las dudas que exprese(n) tener el (los) beneficiario(s) sobre el acto administrativo.

- Cuando el (los) beneficiario(s) o apoderado(s) manifieste(n) que conoce(n) y entiende(n) el contenido de la resolución se procederá a la firma de la notificación del acto administrativo tanto por el (los) beneficiario(s) o apoderado(s) como por el profesional notificador, documento que deberá ser remitido a la SATZF para su respectivo cargue en el aplicativo.
- En la diligencia de notificación personal, el (los) beneficiario(s) podrá(n) manifestar su voluntad de renunciar a los términos de ejecutoria del acto administrativo, esto es, desistir de la interposición de recursos, de lo cual se dejará constancia en el cuerpo de la notificación o en escrito separado. En el caso del (los) apoderado(s) tendrán esta misma posibilidad siempre y cuando en el poder otorgado se especifique dicha facultad.

En todo caso, el beneficiario y/o apoderado podrá interponer recursos contra el acto administrativo dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la resolución.

3.6. Procedimiento para efectuar la notificación electrónica

Cuando no es posible realizar la notificación personal se podrá realizar la notificación de manera virtual, siempre y cuando se cuente con la autorización del beneficiario(s) o apoderado(os) para ello. En este caso, se deberán surtir los siguientes pasos:

- A) El profesional jurídico deberá contactar a los beneficiarios con el fin de socializarles el contenido de la Resolución expedida, explicarles la diligencia de notificación y solicitarles una dirección electrónica para remitirles la autorización de notificación electrónica, la cual debe ser suscrita por cada uno de los beneficiarios.
- B) Enviar por medio de info@ant.gov.co a la dirección electrónica señalada por el o los beneficiarios la autorización de notificación electrónica para firma, el acto administrativo y la hoja de notificación de la resolución que debe ser firmada por cada uno de los beneficiarios y sus cónyuges.

Una vez se haya remitido el correo con los documentos soporte, 4-72 o quien haga sus veces deberá remitir la certificación del envío de los documentos, para que este soporte sea incorporado en el expediente.

- C) Cuando el (los) beneficiarios o apoderado (s) cuenten con todos los documentos suscritos deberán remitirlos a info@ant.gov.co, para que se proceda a cargar la información en el expediente y emitir la constancia de ejecutoria.

3.7. Procedimiento para efectuar la notificación por aviso.

Cuando se desconozca la dirección de residencia, al número de fax o al correo electrónico del beneficiario (s) del acto administrativo o en caso de que, habiendo sido citado a la diligencia de notificación personal, este no asiste a la citación, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el cual indica que,



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”

Una vez realizada la notificación de la resolución, se debe incluir la misma, el acta de notificación y demás documentos soportes dentro del expediente físico y digital en la herramienta informática disponible y se debe registrar en la herramienta operativa la fecha de notificación del acto administrativo y el estado.

Cumplidos los tiempos legales correspondientes se deberá proceder a expedir la constancia ejecutoria del acto administrativo para que éste quede en firme.

3.8. Acompañamiento proceso de escrituración y registro.

Luego de que el acto administrativo haya quedado en firme el beneficiario del subsidio junto con el vendedor definirán la Notaría en la cual adelantarán el proceso de escrituración correspondiente.

La ANT a través de un abogado brindará acompañamiento en este proceso, para ello se deberá tener presente que la escritura y el certificado de libertad y tradición del predio deben cumplir con los siguientes requisitos:

1) Identificar plenamente a las partes del contrato, con nombre, apellido, estado civil y domicilio; en el caso de existir más de un titular del derecho de dominio del bien objeto de la venta, estos deben acudir a suscribir el acto de venta en su totalidad, de igual manera se deberá identificar a los compradores – beneficiarios del subsidio, teniendo en cuenta lo consignado en el artículo 24 de la Ley 160 de 1994: *“Los títulos de propiedad de los predios adquiridos mediante el subsidio deberán hacerse conjuntamente a nombre de los cónyuges o compañeros permanentes cuando a ello hubiere lugar.”*

2) Los adjudicatarios del subsidio son aquéllos que aparecen relacionados en las resoluciones por medio de las cuales se adjudica y materializa el subsidio, por lo tanto, ellos son los únicos que deben incluirse en la escritura pública y en su posterior registro.



	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

3) Cada unidad familiar debe ser propietaria de una cuota parte del inmueble establecido en la resolución de materialización del subsidio que debe corresponder a la UAF definida, ya sea que dicha unidad esté representada por los cónyuges o compañeros permanentes, o por una sola persona.

4) El predio objeto del contrato debe identificarse por su folio de matrícula inmobiliaria, ubicación y linderos, de acuerdo a lo descrito en la resolución por medio de la cual se materializa el subsidio.

5) De conformidad con los artículos 8 y 21 del Decreto Ley 902 de 2017, el subsidio otorgado para la compra de tierras quedará sujeto a una condición resolutoria dentro los siete (7) años siguientes a la fecha del otorgamiento del subsidio; así como la obligación del propietario de adelantar directamente su explotación.

6) En la escritura pública, así como en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria del (los) predio(s) adquirido(s) con el subsidio, se debe dejar constancia del régimen especial de Unidad Agrícola Familiar que afecta a(l) (los) predio(s), conforme al artículo 38 de la Ley 160 de 1994.

7) La escritura debe contener las firmas de todas las partes; en caso que NO esté firmada por alguno de los adjudicatarios del subsidio y tampoco se encuentre inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, se exigirá la acreditación de la corrección de esta situación para efectos de realizar los desembolsos; gastos que estarán a cargo de los beneficiarios toda vez que el error no es imputable a la ANT.

8) Mediante la escritura pública se deberá protocolizar la resolución de materialización y por ello en la citada resolución se dejará consignada la cuota parte correspondiente a cada una de las familias beneficiarias, según lo establecido en la respectiva resolución de adjudicación.

9) Debe registrarse la escritura pública mediante la cual el (los) adjudicatario(s) adquiere(n) el dominio de (l) (los) predio(s) vendido(s), en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo correspondiente a la ubicación del predio.

Finalmente se debe aclarar que por ningún motivo La Agencia Nacional de Tierras se hace responsable de los errores que se puedan presentar en la escritura, toda vez que le corresponde a la Notaría y a las partes verificar que la información contenida en dicha escritura sea correcta.

	GUIA	GUIA VERIFICACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-G-009
	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA AGRARIA SIRA	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	5/10/2022

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
5/10/2022	01	Primera versión del documento.

Elaboró: Nadia Ávila y equipo jurídico SATZF	Revisó: Julia Elena Venegas Gómez	Aprobó: Juan Manuel Noguera Martínez
Cargo: Contratista	Cargo: Subdirectora de Acceso a tierras en Zonas Focalizadas	Cargo: Director de Acceso a Tierras
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO