

	PROCEDIMIENTO	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	CÓDIGO	ADMTI-P-006
	ACTIVIDAD	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	VERSIÓN	4
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	18/03/2024
OBJETIVO	Gestionar las solicitudes relacionadas con las limitaciones de la propiedad para los predios rurales adquiridos por los programas de acceso a tierras del Estado, de conformidad con la legislación aplicable.			
ALCANCE	Desde la recepción de solicitudes, análisis de la información allegada, solicitud de nuevos documentos o corrección de incongruencias, hasta la expedición del acto administrativo que decida frente a la limitación de la propiedad de un predio rural cuyo origen sea público.			
RESPONSABLE	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación (SATN)			
1. DEFINICIONES (Términos y Siglas)				
<p>ANT: Agencia Nacional de Tierras</p> <p>Adjudicación: Procedimiento a través del cual la ANT, previo estudio y lleno de requisitos legales, adjudica a solicitud del interesado o de oficio un terreno baldío y/o un predio del Fondo Nacional Agrario.</p> <p>Baldío: Son aquellos predios que, estando dentro de los límites del territorio Nacional de la República de Colombia, carecen de dueño y no pertenecen a ninguna otra persona, por ende son de propiedad de La Nación, en tal concepto, se incluyen aquellos que, habiendo sido adjudicados con ese carácter, deben volver al dominio del Estado conforme a lo que dispone la Ley.</p> <p>Cancelación de gravámenes: El procedimiento por el cual se levantan los gravámenes existentes sobre un predio mediante un acto administrativo, que debe contener los datos de inscripción de propiedad y los datos de inscripción del gravamen inscrito a favor del INCORA, INCODER o la entidad que haya hecho sus veces para el momento de la constitución del mismo.</p> <p>Caducidad Administrativa: Es la sanción que se le impone a los adjudicatarios de predios del Fondo Nacional Agrario que se encuentran bajo el régimen de propiedad parcelaria de 15 años, cuando han incumplido alguna de las obligaciones de la adjudicación, previo agotamiento del procedimiento administrativo correspondiente. Con la caducidad administrativa se extingue el derecho de dominio y los predios vuelven a la titularidad de la Agencia Nacional de Tierras.</p> <p>Constitución de gravámenes: Las limitaciones a la facultad de disposición del bien comprende la facultad para la imposición de gravámenes; facultad entendida como la prohibición al titular de imponer derechos reales accesorios a su predio sin la respectiva autorización de la ANT; según el origen del predio adjudicado (baldío o FNA).</p> <p>Concentración: como la prohibición al propietario de adquirir otros predios rurales que provengan también de programas de acceso a tierras.</p> <p>Condición resolutoria: Es una herramienta jurídica que le permite a la entidad recuperar el valor del subsidio entregado, ante la verificación del incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario, dentro de los doce 12 años siguientes al otorgamiento del subsidio contados a partir de la constancia de ejecutoria del Acto Administrativo de adjudicación o desde la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos dependiendo en cada caso de la vigencia de la Ley. Esta condición va implícita en todas las Resoluciones de Adjudicación del Subsidio de Tierras y se declara cumplida mediante la aplicación de un procedimiento administrativo.</p> <p>Enajenación: Entendida como la limitación a la facultad para enajenar, es decir, suscribir actos que impliquen desprenderse de la propiedad del bien, sin que previamente haya acudido a la ANT para su respectiva autorización, y aquellos que impliquen la transferencia a cualquier título de la tenencia o posesión.</p> <p>Fraccionamiento por debajo de la UAF: División de un terreno rural por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar para la zona por vía de excepción, de conformidad con lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994.</p> <p>Hipoteca: Derecho que grava bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda.</p> <p>Unidad Agrícola Familiar-UAF: 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)</p> <p>ORIP: Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos</p> <p>Predios del Fondo Nacional Agrario: Predios rurales adquiridos por la ANT o quien hacia sus veces, a cualquier título. Una vez ingresan al fondo se convierten en bienes fiscales.</p> <p>Régimen Parcelario: Conforme el inciso tercero del artículo 39 de la Ley 160 de 1994 los adjudicatarios de predios del FNA no podrán realizar actos de disposición del derecho de dominio, su posesión o tenencia sin o con previa autorización de la ANT y siempre que se realice la disposición en favor de otro sujeto de reforma agraria. La limitación en tal orden no es absoluta, pues se prevé de manera excepcional la posibilidad de enajenación, o transferencia de la posesión o tenencia del inmueble. Dicha limitación se prolonga por un término de 15 años "contados desde la primera adjudicación".</p> <p>Subsidio Integral de Tierras: El subsidio es en principio no reembolsable, pues prevé que los beneficiarios adquieren una serie de obligaciones de obligaciones que limitan el ejercicio de la propiedad que con dichos subsidios se adquieren, cuyo incumplimiento dentro de los 12 años siguientes a la adjudicación dan lugar a la declaratoria de la condición resolutoria.</p>				
2. GENERALIDADES				
<p>Se abordan las generalidades del tema y se presenta algunos conceptos claves sobre las limitaciones al ejercicio de la propiedad de los predios rurales adquiridos por los programas de acceso a tierras del Estado (venta, fraccionamiento, constitución y cancelación de gravámenes); seguidamente se desarrollan las limitaciones consignadas para cada programa, especificando sus categorías: acto seguido se presentan las limitaciones de la propiedad consignadas en el Decreto Ley 902 de 2017; y finalmente se recogen los requisitos que deben formalmente cumplir las solicitudes frente a las limitaciones enunciadas.</p> <p>En tal orden, las limitaciones analizadas serán exclusivamente las que imponen obligaciones sob por el acto de adjudicación, y serán tratadas de manera especial las cuatro categorías. Entendida como la limitación a la facultad para disponer de la propiedad, es decir, suscribir actos que impliquen desprenderse de transferir el bien a cualquier título de la tenencia o posesión, sin que previamente haya acudido a la ANT.</p> <p>Por regla general, el punto de partida de estas obligaciones se inicia desde la adjudicación. De manera excepcional los términos empezaran a correr a partir de la notificación de la resolución o registro del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria, cuando dicho acto expresamente lo señale.</p> <p>La restricción Legal para fraccionar predios rurales en extensiones interiores a una Unidad Agrícola Familiar para transferir el dominio del predio segregado en venta o donación, acorde con lo dispuesto en la ley 160 de 1994, tiene su fundamento filosófico, económico y social en la necesidad de evitar las divisiones, subdivisiones y venta de predios rurales que conllevan a la proliferación del minifundio que al fraccionarse, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad rural y en un factor de empobrecimiento para la población campesina que tiene incorporada en ella su trabajo personal; misma situación se presenta en la adquisición de tierra rural por encima de la UAF, que conlleva a la proliferación del latifundio, al acumularse en una sola persona.</p> <p>La Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, establece en su Capítulo IX el régimen parcelario aplicable a los adjudicatarios de los predios rurales provenientes del Fondo Nacional Agrario. Así mismo el Capítulo XII establece lo referente a predios baldíos. El artículo 44, prohíbe expresamente el fraccionamiento de estos predios por debajo de la UAF, mientras que el artículo 45 señala las excepciones en las que se puede autorizar este fraccionamiento.</p> <p>Por otra parte, el Acuerdo 349 de 2014, estableció el Reglamento General de selección de beneficiarios, adjudicación y regularización de la tenencia de los bienes ingresados al Fondo Nacional Agrario en cabeza del Incoder (hoy, Agencia Nacional de Tierras – ANT). Respecto al fraccionamiento, en el artículo 37 determina que salvo las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, las Unidades Agrícolas Familiares adjudicadas en desarrollo del programa de parcelación no podrán fraccionarse por debajo de la extensión que hubiere sido determinada en el acto de adjudicación.</p> <p>Respecto a los terrenos de origen baldío, en los incisos 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994 se estableció que los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada, por el Incora (hoy, Agencia Nacional de Tierras-ANT), como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en la Ley.</p> <p>El 2017 se expide el Decreto-Ley 902, el cual pretende establecer medidas para facilitar la implementación de la reforma rural integral y define en materia de acceso y formalización a la tierra, tres tipologías de sujetos beneficiarios: a título gratuito, parcialmente gratuito y oneroso, se crea el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO), con el fin de registrar e identificar a los beneficiarios de los predios gratuitos o parcialmente gratuitos y priorizando su entrega. El Decreto-Ley crea el Fondo de Tierras para la reforma rural integral, a través del cual se genera una base de datos de predios que tienen la cualidad de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables en 7 años. Además, se establece un procedimiento único para la entrega de los predios y se otorga estímulos a la productividad por medio de formas asociativas de trabajo. Adicionalmente, se delimita la frontera agrícola y se protegen las áreas de especial interés ambiental, como páramos, cuencas, humedales y fuentes de agua, para lo cual se avanza en un plan de zonificación ambiental que busca hacer compatible la preservación con el desarrollo económico del país.</p>				

3. RIESGOS Y CONTROLES ASOCIADOS AL PROCEDIMIENTO				
A partir del análisis de los riesgos que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos de los procesos, la Oficina de Planeación orienta a las dependencias en la identificación de las tareas críticas de sus procedimientos en las que se puede materializar un riesgo y el establecimiento de las correspondientes tareas de control preventivo, detectivo o correctivo.				
Para facilitar la identificación de las tareas críticas y las correspondientes tareas de control, el procedimiento presenta el siguiente método de señalización:				
	Tareas Críticas	Son las tareas donde se puede materializar un riesgo que impacte negativamente el logro del objetivo del procedimiento. En la matriz de desarrollo del procedimiento y en el diagrama de flujo se identifican tareas críticas con texto en color rojo y con el símbolo Ⓜ		
	Tareas de Control	Son las tareas que permiten prevenir o corregir el impacto de los riesgos en el logro del objetivo del procedimiento. En la matriz de desarrollo del procedimiento y en el diagrama de flujo se identifican tareas de control con texto en color azul y con el símbolo ⓐ		
4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO				
No	Tarea	Descripción	Tiempo de Ejecución	Responsable
1	Recibir la solicitud de limitación a la propiedad	Se recibe la solicitud presentada por los propietarios de predios rurales adquiridos en el marco de los programas de acceso a tierras del Estado, relacionadas con las limitaciones a la propiedad, en la bandeja del sistema asignada a e/la Subdirector(a) de Administración de Tierras de La Nación por canales autorizados por la Agencia registrado en el sistema de información de la Entidad. Una vez recepcionada se redirecciona la petición a la bandeja del sistema asignada al centralizador del grupo de Limitaciones de la Propiedad de conformidad con el asunto descrito.	8 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
2	Realizar reparto al profesional del grupo de Limitaciones a la Propiedad	E/la centralizador(a) del grupo de Limitaciones de la Propiedad, clasifica y realiza el reparto de la solicitud en el sistema y en físico a los/las abogados de sustanciar la respuesta, previa validación de completitud de los anexos de la petición.	5 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
3	Ⓜ Estudiar el caso y determinar si cumple con los requisitos	Se estudia la solicitud, se establece el tipo de trámite: - Solicitud de Autorización de fraccionamiento de predios rural es por de bajo de la UAF - Solicitud de Autorización de Venta - Solicitud de Constitución de gravámenes - Solicitud de Cancelación o levantamiento de gravámenes - PQRS ADMTI-001 INSTRUCTIVO TIPOS DE LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD Analizada la solicitud y los documentos aportados se determina: 3.1. Si la documentación está incompleta, pasar a la tarea # 4 3.2. Si se aportan documentos que son insubsanables, pasar a la tarea # 5 3.3. Si el trámite no es competencia de la ANT pasar a la tarea # 6 3.4. Si no requiere autorización pasar a la tarea # 7 3.5. Si se cumple con los requisitos pasar a la tarea # 8 Con el ánimo de prevenir potenciales casos de corrupción se establecerá como control la revisión del líder de equipo de Limitaciones a la Propiedad y del asesor de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación. ADMTI-001 INSTRUCTIVO TIPOS DE LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD	7 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
4	ⓐ Solicitar documentación faltante	Si en la revisión de la solicitud se identifica que hace falta alguno de los documentos necesarios para realizar el trámite conforme a requisitos establecidos en el anexo técnico de la Circular 03 de 2018 de la ANT, se requiere a través de oficio al peticionario, la documentación faltante, en aras de evitar un potencial riesgo de incumplimiento de requisitos para autorización de la limitación a la propiedad. Transcurrido el mes (desde la recepción efectiva del requerimiento efectuado por la ANT) sin que se allegare la documentación solicitada se producirá el desistimiento tácito. Cumplido esta tarea, se verifica el modelo de documento a emplear para la respuesta a saber: Modelo para autorizaciones (fraccionamiento, venta, levantamiento de gravámenes y desenglobe) Modelo de solicitud de requisitos (fraccionamiento, venta, levantamiento de gravámenes y desenglobe)	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
5	Ⓜ Rechazar la solicitud	Cuando no se cumple con los requisitos exigidos en la Ley, se debe proferir oficio de rechazo de la solicitud explicando los motivos de la decisión y concediendo los recursos de vía gubernativa, el cual se remitirá al peticionario. En caso que el peticionario radique Recurso de Reposición se seguirá el procedimiento señalado en el Art. 74 y siguientes del CPACA y se continúa conl a Tarea No. 9	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación

6	Trasladar por competencia	Si se establece que por ser un predio Urbano, estar por fuera del régimen parcelario o ser un baldío y afaccionado que no tienen las condiciones productivas de una UAF, el trámite se debe adelantar ante las autoridades municipales competentes, mediante oficio remisivo y la respectiva comunicación al usuario informando el traslado por competencia de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 1755 de 2015.	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
7	Informar al peticionario que el trámite solicitado no requiere autorización	Cuando se trate de predios de orden privado o ventas totales de baldíos no requiere autorización de la ANT, por tanto se le informará mediante comunicación al peticionario.	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
8	Expedir documento de autorización, constitución o levantamiento de gravamen	Una vez se realiza la verificación del cumplimiento de requisitos con resultado satisfactorio, se expide la autorización o el acto administrativo; y se remite al interesado la comunicación y/o a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos según sea el caso.	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
9	Comunicar respuesta al peticionario	Una vez surtido el trámite de verificación de requisitos de limitación a la propiedad se informara al propietario la decisión del trámite. Para los casos en que el Centro de Correspondencia realice devoluciones por motivos de imposibilidad de entrega de la respuesta al peticionario, se notificará mediante la publicación en página web y en cartelera de atención al ciudadano de la ANT.	10 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
10	© Realizar seguimiento al reparto	Con base al reparto efectuado se realizará seguimiento al trámite de la solicitud dentro del término indicado en el presente procedimiento, dejando registro en una base de "seguimiento y control" en Excel, en aras de evitar potenciales riesgos de demoras en respuesta a recursos asociados a limitación a la propiedad por causas internas.	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
11	Interponer Recursos de Ley	Surtida comunicación que niega la solicitud o la notificación del Acto Administrativo, podrán interponer los Recursos de Ley conforme a lo preceptuado en el CPACA Art. 74 y siguientes. En caso que no se presenten Recursos de Ley se procederá a efectuar la constancia de ejecutoriedad para los casos de los Actos Administrativos.	Tiempo establecido por ley	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
12	Resolver Recursos de Ley	Se realizará revisión a los Recursos de Ley con observancia en lo estipulado en el Art. 74 y siguientes del CPACA. Revisado el recurso de reposición, si se confirma la decisión y éste no prospera, se remitirá el expediente al superior jerárquico para que evalúe el recurso de apelación. En caso de que no prospere los Recursos de Ley se procederá a efectuar la constancia de ejecutoriedad del Acto Administrativo. En caso de que prospere los Recursos de Ley continuar con la siguiente tarea.	Tiempo establecido por ley	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación UGT
13	© Revocar la decisión	En caso de prosperar los Recursos de Ley se revocará total o parcialmente la Resolución de Decisión; en consecuencia se procederá a la notificación y posterior archivo de las diligencias conforme al CPACA.	Tiempo establecido por ley	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
14	Archivar el expediente	Una vez adelantada alguna de las acciones correspondientes al trámite de la solicitud, archivar en el expediente remitiendo a gestión documental.	10 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
15	Actualizar la información en el Sistema de Información	Actualizar según corresponda la información en el sistema de información.	3 días	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación

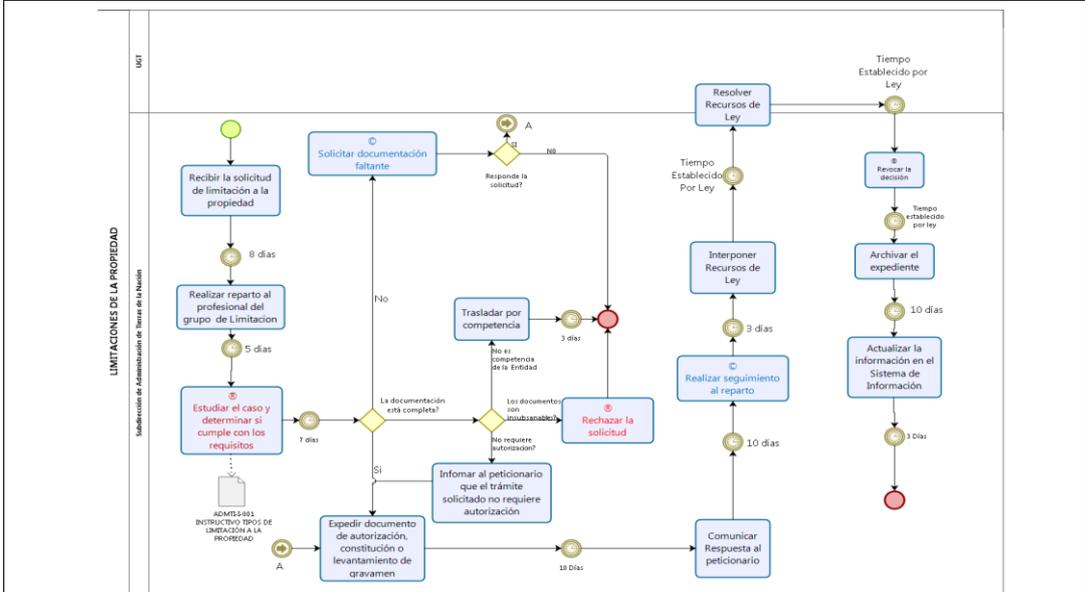
5. NORMATIVIDAD APLICABLE

Constitución Política. Artículos 64, 65 y 66.
 Decreto 2363 de 2015. Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura.
 Ley 160 de 1994, en especial Artículos 38, 39, 44, 45 y 72 y siguientes.
 Acuerdo 349 del 16 de diciembre de 2014, expedido por el Consejo Directivo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- Incoder
 Decreto Ley 902 de 2017: "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"
 Acuerdo 147 del 29 de julio de 2008. Expedido por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
 Circular 03 de 2018 de ANT: Limitaciones al ejercicio de la Propiedad derivados de los procesos de Acceso a Tierras

6. DOCUMENTOS ASOCIADOS

ADMT-F-011 SEGUIMIENTO Y CONTROL SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN A LAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD
 ADMTH-001 INSTRUCTIVO TIPOS DE LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD

7. DIAGRAMA DE FLUJO



ELABORÓ	Diego Alexander Bustos Prieto	REVISÓ	Martha Isabel Hurtado Montoya	APROBÓ	Tony Luis Lozano Berrocal
CARGO	Lider Grupo de Limitaciones a la Propiedad	CARGO	Subdirectora de Administración de Tierras de la Nación	CARGO	Director de Acceso a Tierras
FIRMA	ORIGINAL FIRMADO	FIRMA	ORIGINAL FIRMADO	FIRMA	ORIGINAL FIRMADO
FECHA	12/05/2023	FECHA	18/09/2023	FECHA	18/10/2023