

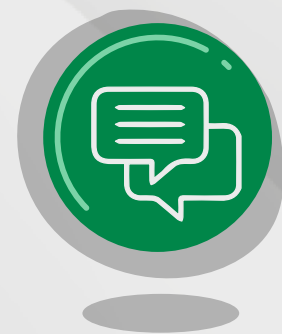


PREGUNTAS FRECUENTES
Agencia Nacional de Tierras



1 ¿Cuál es el objeto misional de la ANT?

La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar, y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación (**art.3 Decreto 2363 de 2015**).



Agencia
Nacional de
Tierras



2 ¿Cómo acceder a la oferta de la ANT?



➤ Para acceder a la oferta institucional de la ANT, se creó el RESO... y, ¿qué es el RESO?

El Registro de Sujetos de Ordenamiento, RESO, es una herramienta de planeación que consigna públicamente a todos los sujetos de ordenamiento potenciales beneficiarios de programas de tierras. El Registro está organizado mediante un sistema que comprende: i) Valoración, consiste en la verificación de cumplimiento de requisitos, ii) Calificación, mediante un sistema de asignación de puntos, iii) Inclusión, que es la decisión de incluir o no en el RESO a un potencial beneficiario y se realiza a través de acto administrativo.



La captura de la información se adelanta de oficio o a solicitud de parte; para este último caso, la ANT dispone de canales presenciales, a través de las Unidades de Gestión Territorial, y canales virtuales, a través de las herramientas que se dispongan, como la **línea de WhatsApp** número **3118681902** habilitada en diciembre de **2022** donde los interesados pueden presentar sus solicitudes.



3 ¿Cómo atiende la ANT a la población?

La Agencia actúa bajo dos modalidades de atención: Demanda y Oferta

Por Demanda:



> Escrito

por medio de este canal los ciudadanos (as) pueden radicar sus documentos a través de los siguientes medios, ventanilla de radicación, radicación por el portal web y correo electrónico.

- Atendiendo solicitudes individuales que recibe a través de los distintos canales de atención y desde cualquier parte del País. Estos canales son:



> Presencial

a través de este canal los ciudadanos (as) acuden a las diferentes sedes a nivel nacional de la Agencia Nacional de Tierras, para realizar trámites y solicitar servicios, información, orientación o asistencia relacionada con la labor de la Entidad.



> Telefónico

Canal de contacto verbal y en tiempo real que permite a los ciudadanos (as) comunicarse con la Agencia a través de las líneas telefónicas **6015185858, opción 0**, en la ciudad de Bogotá o en la línea telefónica a nivel nacional **018000-933881**.



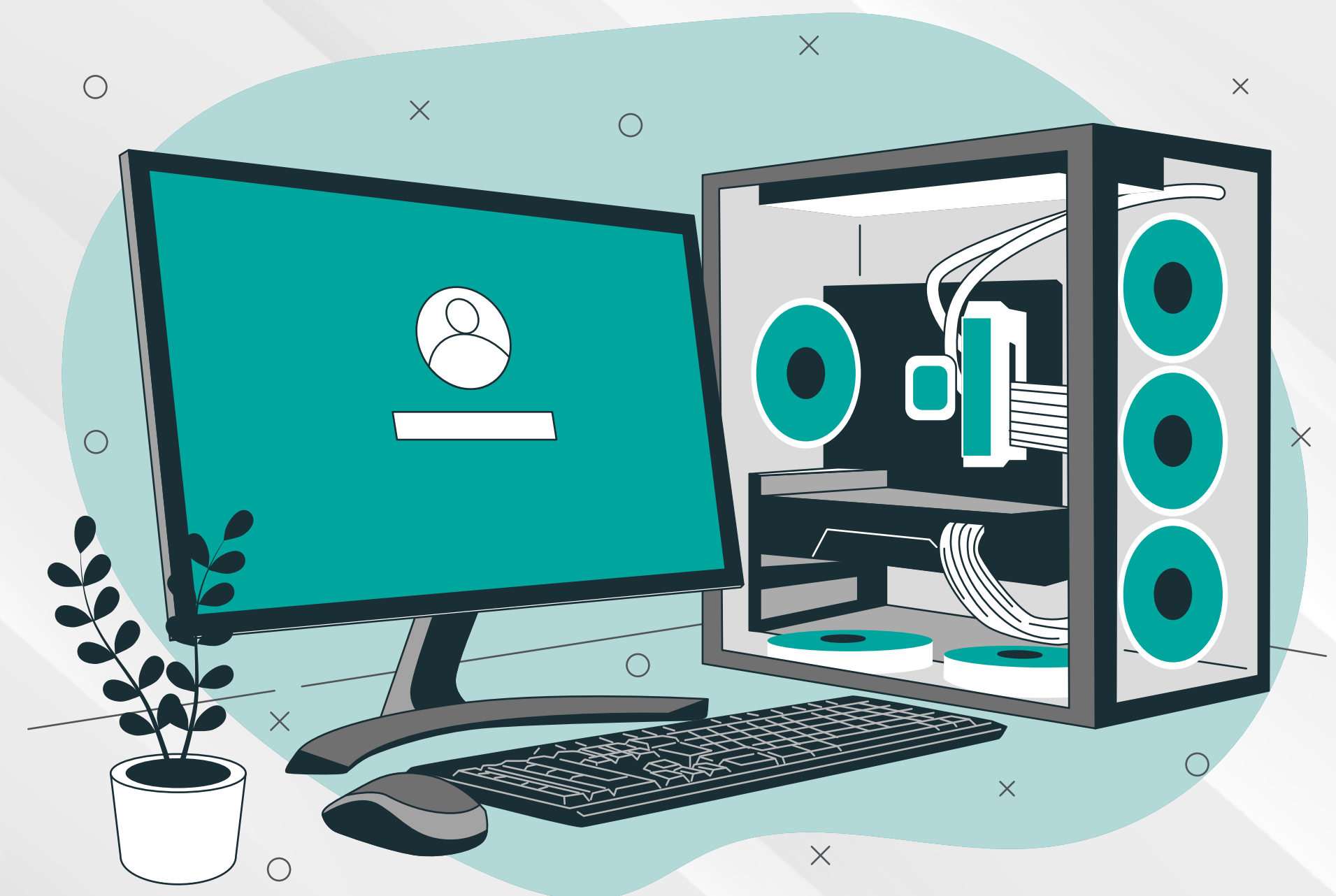
> Virtual

Este canal está integrado por las tecnologías de información y comunicaciones, que permiten brindar un servicio digital a los ciudadanos (as). Por consiguiente, la Agencia Nacional de Tierras cuenta con: chat, videollamada, redes so-ciales y línea de WhatsApp.

- Solicitudes por resolver del extinto INCODER en el marco de un Programa de descongestión.
- Por fallos o sentencias judiciales

Por Oferta:

- En zonas focalizadas a través del cual la Agencia busca centrar sus esfuerzos en territorios críticos para la construcción de la paz y de acuerdo con los criterios de priorización definidos por Minagricultura.





4 ¿Y Qué es el Catastro Multipropósito?

Es un sistema basado en el predio que contiene o integra los componentes físico, jurídico, económico y el aspecto material para usos múltiples.

Entre los fines más relevantes sobresalen:

- La gestión pública multisectorial
- La formalización y seguridad jurídica de la propiedad inmueble
- La transparencia y agilidad del mercado de tierras
- La eficiencia en la gestión fiscal



- La interoperabilidad entre sistemas de información y la disposición de información para la habilitación espacial de la sociedad.

Mediante la Ley 1955 de 2019, se otorgó a la Agencia Nacional de Tierras la calidad de gestor catastral y como tal está facultada para levantar los componentes físicos y jurídicos del catastro necesarios, conforme a los estándares y especificaciones técnicas dadas por el IGAC, para los procesos de ordenamiento social de la propiedad y alimenta con dicha información el sistema de información catastral a cargo del IGAC.





5 ¿Quiénes son sujetos de ordenamiento social de la propiedad?

Los sujetos de ordenamiento se clasifican según el patrimonio neto que posean, así:

Sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito para población con patrimonio neto no superior a 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Sujetos de acceso a tierra y formalización a título parcialmente gratuito para población con patrimonio neto entre 250 y 700 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Sujetos de acceso a tierra y formalización a título oneroso para solicitantes con patrimonio superior a 700 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

“Para los dos primeros grupos, los sujetos no deben ser propietarios de predios rurales y/o urbanos, excepto si son destinados para vivienda y en ninguno de los tres casos, deben haber sido beneficiarios de algún programa de tierras.”

“Para el primer grupo de sujetos, no habrá lugar al pago como contraprestación por el acceso y formalización”.





6 ¿Cuáles son los procedimientos para el ordenamiento social de la propiedad que adelanta la ANT?

La ANT adelanta procesos encaminados a:

- Asignar derechos sobre la tierra
- Reconocer derechos sobre la ocupación o posesión
- Brindar Seguridad jurídica sobre la titularidad
- Administrar las tierras de la Nación



7 ¿Qué es la asignación de derechos?

Asignación de derechos es el acto jurídico definitivo con el que se otorga a un sujeto de ordenamiento el derecho de dominio sobre un predio rural que se encuentre disponible, sin ocupación previa, y como resultado de surtir el procedimiento único.

8 ¿Qué es el reconocimiento de derechos?

Se entiende por Reconocimiento de derechos la adjudicación o formalización de terrenos baldíos de la Nación o bienes fiscales patrimoniales de la ANT a sujetos de ordenamiento ocupantes que exploten la tierra con aptitud agropecuaria y/o forestal. También se habla de reconocimiento de derechos en la formalización de predios privados.

Igualmente hay reconocimiento de derechos sobre los predios ocupados por las comunidades étnicas, a través de procedimientos de Constitución y Ampliación de resguardos y titulación colectiva a comunidades negras.

9 ¿Qué es la seguridad jurídica?

En el componente de seguridad jurídica se busca impulsar, ejecutar y apoyar procedimientos judiciales o administrativos tendientes a sanear la situación de los predios rurales, con el fin de obtener seguridad jurídica en el objeto de la propiedad.

Contempla los procedimientos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, reversión de baldíos y reglamentos de uso y manejo de sabanas y playones comunales.



10 ¿En que consiste la administración tierras de la Nación?

Consiste en administrar las tierras baldías de la Nación y los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia, de conformidad con los procedimientos administrativos adoptados para el efecto.

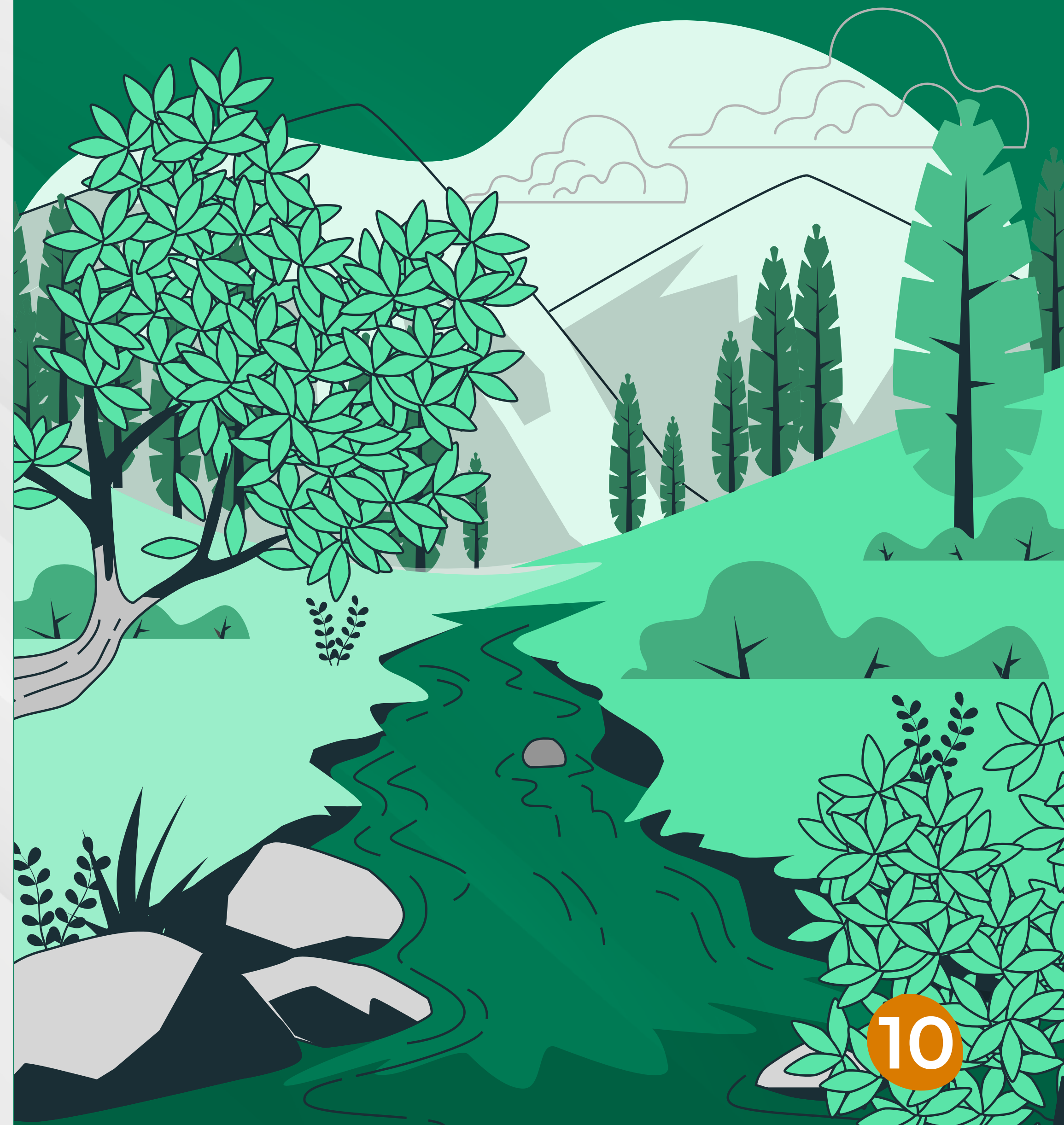




11 ¿Qué son las Zonas de Reserva Campesina?

Son las áreas geográficas delimitadas donde se desarrollan procesos de colonización o predomina la existencia de tierras baldías y las áreas geográficas con características agro- ecológicas y socioeconómicas para el ordenamiento social y ambiental de la propiedad. Su objeto principal es fomentar y estabilizar la economía campesina, superar las causas de los conflictos sociales que las afecten y, en general, crear las condiciones para el logro de la paz y la justicia social en las áreas respectivas.

El procedimiento de delimitación debe ser aprobado por el Consejo Directivo de la ANT.



12 ¿Qué es la Unidad Agrícola Familiar (UAF)?

Es la 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)

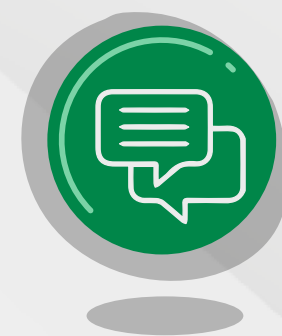
A través de este procedimiento, la Agencia Nacional de Tierras genera instrumentos técnicos necesarios para determinar extensiones mínimas y máximas de UAF para las diferentes formas de entrega de tierras a población campesina.

13 ¿Qué es el Fondo de Tierras?

Es un fondo especial que opera como una cuenta, sin personería jurídica, conformado por la subcuenta de acceso para población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales, y la subcuenta de tierras para dotación a comunidades étnicas, además de los recursos monetarios establecidos. La administración del fondo es ejercida por la Agencia Nacional de Tierras.

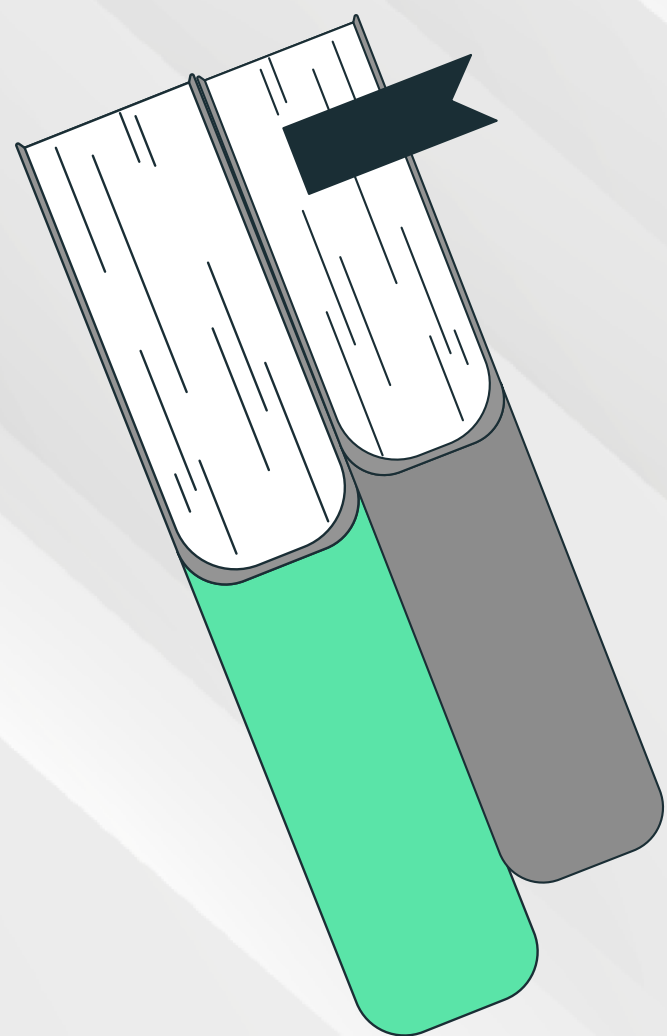
Los bienes inmuebles de condición rural que sean transferidos a la ANT serán sometidos a un estudio de viabilidad jurídica, técnica y financiera, visitas de caracterización que establezcan el ingreso al inventario de bienes inmuebles del Fondo de Tierras.



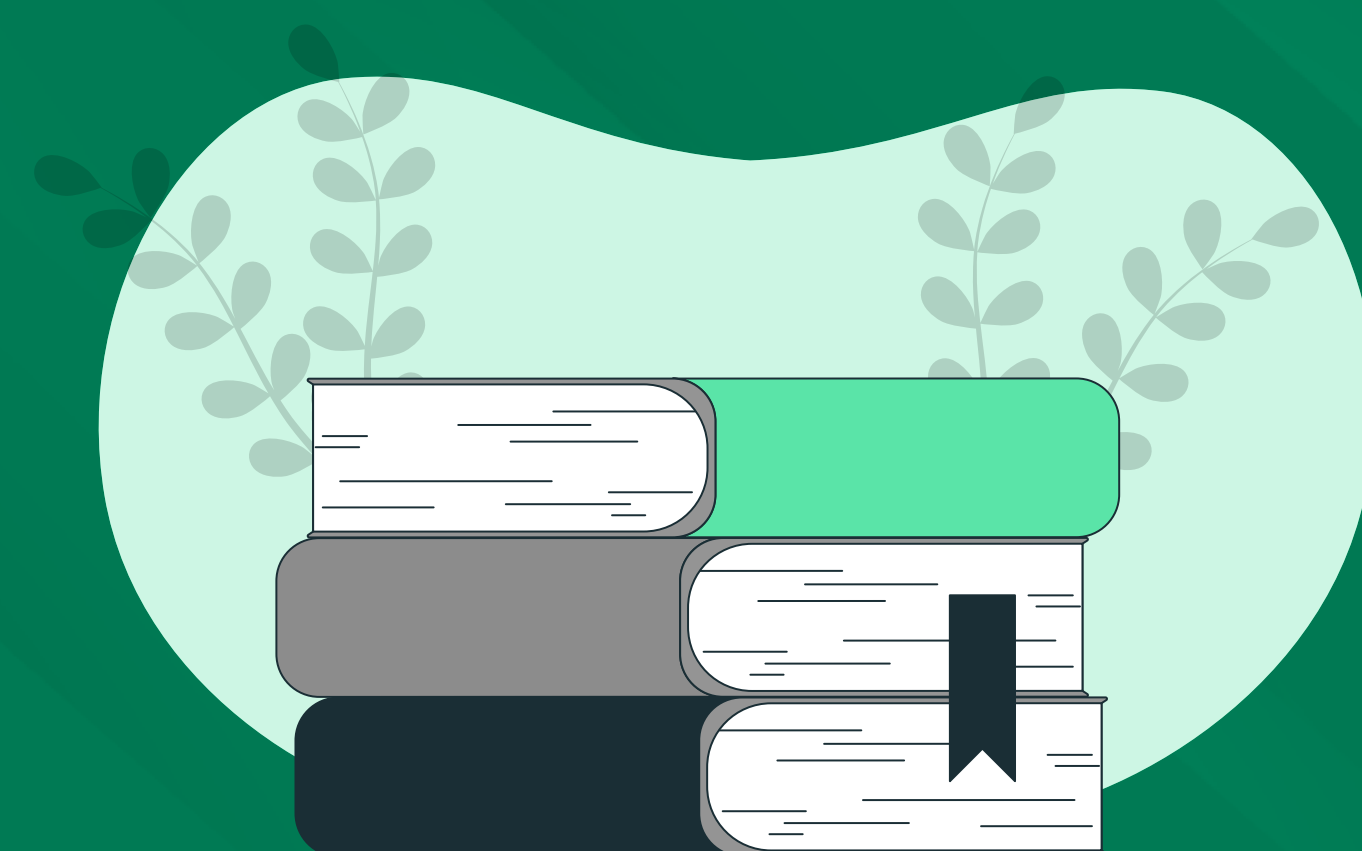


14 ¿Los trámites que adelanta la Agencia Nacional de Tierras tienen costo?

La mayoría de los servicios de la Agencia Nacional de tierras son gratuitos y no se requiere de gestión de tramitadores ni apoderados.



Sin embargo, conforme a lo establecido por el Decreto Ley 902 de 2017 las personas que posean patrimonios netos superiores a 1.367,54 Unidades de Valor Tributario (UVT) deben pagar, de forma proporcional a su patrimonio, por los predios que sean objeto de titulación o de formalización de la propiedad. Así mismo, para las personas que posean patrimonios superiores a los 700 salarios mínimos deberán pagar la totalidad por los programas de formalización de la propiedad el valor completo. Estas últimas personas no son objeto de los programas de Adjudicación. Adicional, las solicitudes de copias que sean de gran volumen de documentación tienen un costo que se informa por medio de un oficio a cada petitionerario.

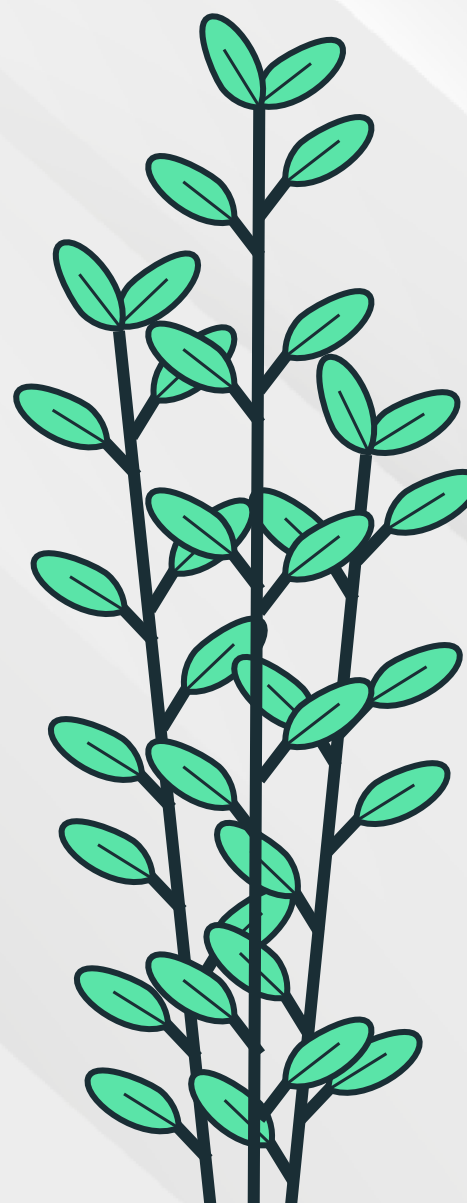


15 ¿Qué es el Barrido Predial Masivo?

Es en el conjunto de actividades tendientes al levantamiento y registro de los predios que ocupan la totalidad del territorio de un municipio, de forma continua en espacio y tiempo. Levantamiento y registro que debe realizarse de acuerdo con los estándares de producto y metodologías definidas y adoptadas por las autoridades catastral y registral. Estas actividades están encaminadas a identificar e individualizar la totalidad de predios que componen un municipio o una zona determinada, a través de tareas de campo que implican el reconocimiento y levantamiento predial de sus características físicas y jurídicas y permiten la articulación de múltiples actores en terreno. (CONPES 3958 de 2019).

16 ¿Es cierto que, si desplazados o parceleros invaden predios y les hacen mejoras, reciben las ayudas de la Agencia Nacional de Tierras ANT?

No es cierto. Los programas de acceso a tierras exigen entre otras, que las personas que aspiran a adjudicaciones no tengan la condición de ocupantes irregulares de los predios baldíos o de los bienes fiscales patrimoniales. Se recuerda que la Usurpación de inmuebles y aguas, la Invasión de tierras o edificaciones, la Perturbación de la posesión sobre un inmueble y los Daños en bien ajeno, son delitos contemplados en el Código Penal Ley 599 de 2000 penalizados con sanciones económicas y privativas de la libertad.



17 ¿Es cierto que la Agencia Nacional de Tierras ANT ayuda más rápido a las asociaciones con personería jurídica que a las familias campesinas?

No es cierto que la ANT priorice a las asociaciones por encima de las familias campesinas no asociadas. La priorización en los servicios de la Agencia se hará mediante un sistema de asignación de puntos en el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO).



18 ¿Cuánto se demora un permiso de venta o fraccionamiento de un predio adjudicado por INCODER?

El plazo establecido para la resolver las solicitudes de permiso de venta o fraccionamiento de un predio adjudicado por INCODER es de tres (3) meses.

19 Si ya no tengo las mismas hectáreas que me adjudico el INCODER, porque me han quitado tierra ¿Cómo hago para arreglar los linderos de mi finca?

Si la modificación de linderos ocurrió dentro de los 4 meses anteriores debe acudir ante el inspector de policía de la zona y formular una querrela por perturbación a la posesión. Si por el contrario ya superó dicho término debe acudir a una Juez para adelantar un proceso reivindicatorio. El Ministerio Público a través de la Defensoría del Pueblo puede prestar la asesoría para la formulación de dichas acciones.

20 ¿Para hacer la solicitud de adjudicación de tierra debo entregar un estudio topográfico del predio?

No se requiere. Los estudios topográficos son adelantados directamente por la ANT en desarrollo de sus procesos.





21 Quiero vender mi predio, pero en la Oficina de Registro me dicen que tengo que pedir un permiso de la Agencia Nacional de Tierras, ¿cómo es eso?

Los programas de adjudicación adelantados por la ANT prevén el cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de sus beneficiarios, que se denominan limitaciones al ejercicio de la propiedad. Estas están dirigidas a garantizar que los predios sean destinados a los fines que se proyectaron en la adjudicación. Dentro de tales limitaciones se prevén la prohibición de vender el predio adjudicado sin la previa autorización de la ANT. Esta limitación es temporal y depende del tipo de adjudicación que se haya efectuado.



22 ¿Cómo puedo hacer una solicitud de copias de Resoluciones y Planos?

A través de una solicitud que radique en cualquiera de las Oficinas de la ANT. Debe relacionarse los números de las resoluciones y de los planos, de lo contrario deberá relacionar el nombre completo de las personas con sus respectivos números de cédulas de ciudadanía que fueron objeto de la adjudicación.



23 Si me predio rural tiene alguna medida de embargo, secuestro, hipoteca, o medida de protección por abandono, ¿en qué casos la ANT es competente?

Depende del momento y la situación jurídica en que se hayan proferido, en relación con medidas de embargo y secuestro, su origen radica en un proceso judicial, tener presente que la ANT adelanta son actuaciones administrativas a la luz del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), si aparecen anotaciones de esa naturaleza en el certificado de tradición y libertad, el competente será quien la profirió.

En relación con la hipoteca, si la misma fue constituida a favor del INCORA o el INCODER y a la fecha se encuentra vigente, la ANT sería competente para levantarla. Lo anterior se realiza mediante una solicitud dirigida a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, anexando copia del certificado de tradición del predio y copia de la cedula del solicitante.

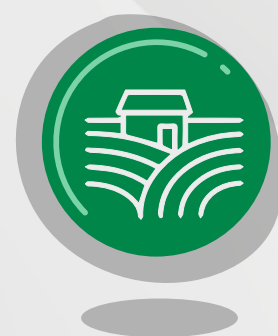
Ahora bien, con las medidas de protección por abandono, si la misma fue proferida por el INCODER, debe hacer la solicitud ante la Unidad de Restitución de Tierras, mediante el mecanismo del RUPTA, igualmente aplica para las expedidas por los comités de atención de las alcaldías y gobernaciones.





24 La ANT es competente para adelantar sucesiones de predios Rurales que fueron adjudicados por el Antigua INCORA o INCODER:

No, este tipo de procesos son de competencia de los notarios si las partes están de acuerdo en virtud del Decreto ley 960 de 1970 denominado Estatuto del Notariado, si no están de acuerdo, deberán acudir ante la jurisdicción ordinaria, específicamente ante un Juez de Familia, según lo reglado en el Código General del Proceso.



25 ¿Se mantiene el diligenciamiento de los Formularios de Inscripción de Sujetos de Ordenamiento FISO?

No, actualmente el proceso de inscripción a los programas de acceso a tierras se realiza a través de la línea de WhatsApp de la entidad **3118681902**.



26 ¿Si no tiene whatsapp, como puede realizar la solicitud de inscripción al Registro de Sujetos de Ordenamiento RESO?

La ciudadanía puede acercarse a las diferentes oficinas de servicio al ciudadano que tiene la ANT en las diferentes ciudades del país, allí se realizará la inscripción con el acompañamiento de uno de nuestros asesores de servicio, o comunicándose a través de nuestro canal de video llamada, a través del cual serán orientados en el proceso de registro.



27 Como se asignan los predios comprados por la ANT. (Art 20 DL 902/2017)

De Acuerdo con lo expresado en el artículo 20 del Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017, "La asignación de derechos sobre las tierras que conformen la subcuenta de acceso para población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral **deberá respetar un estricto orden de priorización**, de forma que las personas que presenten mayores condiciones de vulnerabilidad económica y social, y que por consiguiente **hayan obtenido mayores puntajes en el RESO**, recibirán tierra en primer lugar, y solo se podrá asignar derechos a personas de menores condiciones de vulnerabilidad y menores puntajes cuando en la respectiva zona seleccionada ya se haya atendido la demanda de los primeros".

28 Cuáles son los requisitos para ser beneficiario de entrega de tierras. (Art 4, 5 y 6 DL 902/2017)

Los contemplados en los artículos 4, 5 y 6 del decreto ley 902 de 2017.



> Sujetos de acceso a tierras y formalización a título gratuito artículo 4:

Son sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito los campesinos, campesinas, trabajadores, trabajadoras y las asociaciones con vocación agraria o las organizaciones cooperativas del sector solidario con vocación agraria y sin tierra o con tierra insuficiente, así como personas y comunidades que participen en programas de asentamiento y reasentamiento con el fin, entre otros, de proteger el medio ambiente, sustituir cultivos ilícitos y fortalecer la producción alimentaria, priorizando a la población rural victimizada, incluyendo sus asociaciones de víctimas, las mujeres rurales, mujeres cabeza de familia y a la población desplazada que cumplan concurrentemente con los siguientes requisitos:



1 No poseer un patrimonio neto que supere 1.367,54 Unidades de Valor Tributario (UVT) al momento de participar en el programa de acceso a tierras.

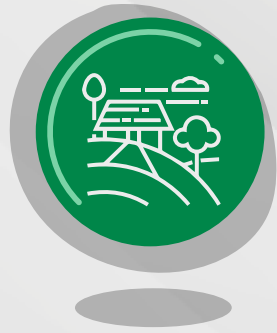
2 No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados exclusivamente para vivienda rural o urbana, o que la propiedad que ostente no tenga condiciones físicas o jurídicas para la implementación de un proyecto productivo.

3 No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

4 No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme, sin perjuicio de los tratamientos penales diferenciados que extingan la acción penal o la ejecución de la pena.

5 No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.





> Sujetos de acceso a tierras y formalización a título parcialmente gratuito artículo 5:

Son sujetos de acceso a tierra y formalización a título parcialmente gratuito las personas naturales o jurídicas que no tengan tierra o que tengan tierra en cantidad insuficiente y que cumplan en forma concurrente los siguientes requisitos:

- 1 Poseer un patrimonio neto que supere 1.367,54 Unidades de Valor Tributario (UVT) y que no exceda de 19.145,52 Unidades de Valor Tributario (UVT) al momento de participar en el programa de acceso a tierras.
- 2 No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

- 3 No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados para vivienda rural y/o urbana;
- 4 No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.
- 5 No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.



> Sujetos de formalización a título oneroso artículo 6:

Las personas naturales o jurídicas cuyo patrimonio neto sea superior a los setecientos (700) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o que sean propietarios, poseedores u ocupantes de otros predios rurales iguales o superiores a una UAF, que cumplan los siguientes requisitos:

- 1 Poseer un patrimonio neto que supere los setecientos (700) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 2 No haber sido beneficiario de algún programa de tierras.

3 No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento de pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.

4 No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.





29 ¿Estar inscrito en el RESO asegura la entrega de tierra?

El artículo 11 del decreto ley 902 del 2017, crea el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO), como un "instrumento de planeación y de ejecución gradual de la política pública, bajo el principio de reserva de lo posible, a fin de que el acceso y la formalización de tierras se adelanten de manera progresiva. Adicionalmente, se constituye en la herramienta para identificar a los beneficiarios del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral".



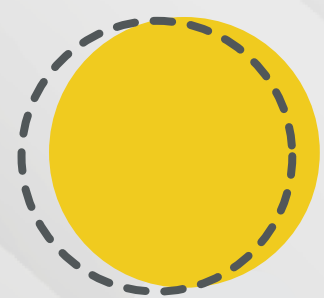
Además de lo anterior el artículo 15 establece:

“Una vez identificados los sujetos en el RESO, de manera oficiosa o a solicitud de parte la Agencia Nacional de Tierras dispondrá su inclusión al RESO. Así mismo, realizará el estudio que permita establecer mediante acto administrativo su inclusión o rechazo al registro en la categoría de aspirante a acceso o formalización y la puntuación que se le asignó. Contra dicho acto administrativo solo procede el recurso de reposición en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

La inscripción y puntuación asignada no constituyen situaciones jurídicas consolidadas, ni otorgan derechos o expectativas distintos del ingreso al RESO. La asignación de derechos de propiedad o uso solo se definirá culminado el Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley.

30 ¿La ANT cobra por la inscripción en el RESO?

No, los trámites ante la Agencia Nacional de Tierras son gratuitos y no requieren de intermediarios o tramitadores.



+



31 Si una organización de la sociedad civil postula para compra un predio, ¿la ANT se lo adjudicará a integrantes de dicha organización?

Sobre lo anterior, el artículo 45 del DL 902 menciona:

"Sin perjuicio del procedimiento de inscripción establecido para ingresar al RESO, las comunidades podrán identificar y postular potenciales beneficiarios ante la Agencia Nacional de Tierras que para efectos de la selección aplicará los criterios establecidos en el presente decreto"(...).



(...)La Agencia Nacional de Tierras determinará la forma más idónea para garantizar en el territorio la mayor participación y estrategia de comunicación, respondiendo a las realidades del territorio y teniendo en cuenta el resultado de la fase de formulación de los POSPR.

De acuerdo con lo anterior cada miembro partícipe de una asociación debe cumplir individualmente con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 del DL 902 y realizar la respectiva inscripción en RESO y solamente la Agencia determinará la forma idónea para suplir las necesidades de tierra para estas comunidades.



32 ¿Como denunciar posibles hechos de corrupción?

Las denuncias por posibles hechos de corrupción se pueden hacer llamando a nuestra línea nacional 018000933881, línea Bogotá 6015185858, o comunicándose a través de nuestros canales virtuales de Chat y Videollamada, igualmente acercándose a nuestras oficinas a nivel nacional o a través de nuestra página web: www.ant.gov.co y dando clic en la opción "**Denuncie posibles hechos de corrupción**".

33 ¿Qué es un fraccionamiento de un terreno adjudicado por INCORA, INCODER o ANT?

El fraccionamiento es la división de un terreno rural por vía de excepción, de conformidad con lo establecido en la Ley 160 de 1994, en el artículo 44, donde se establece que los predios adjudicados por INCORA, INCODER o ANT no pueden ser subdivididos por debajo de lo establecido como Unidades Agrícolas Familiares (UAF), salvo las excepciones del art 45 de la ley 160 de 1994, se podrán subdividir los terrenos adjudicados previa autorización de la Agencia Nacional de Tierras.



34 ¿Qué es una autorización de venta total de un predio adjudicado?

Dependiendo de la modalidad o programa al que haya aspirado el beneficiario de programas de reforma agraria o de acceso a tierras, los terrenos adjudicados pueden estar limitados por una condición resolutoria o por la figura de caducidad administrativa, éstas tienen como objetivo principal incentivar la explotación de la tierra por un periodo de tiempo que según la ley 160 puede ser de 12 años (Condición resolutoria) o por el Decreto Ley 902 de 2017 de 7 años.

En cualquier caso, si el ciudadano requiere vender su predio antes del cumplimiento de este término, debe ser por caso fortuito o fuerza mayor y se requiere autorización para realizar la venta total del predio a un tercero quien debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 4 y 5 del Decreto Ley 902.