



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202440003018506* con Fecha 2024-05-15

“Por medio de la cual se adopta el manual para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994, la Ley 2294 de 2023 y se dictan otras disposiciones”

EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

En ejercicio de las facultades legales, otorgadas en el artículo 209 de la Constitución Política, el artículo 78 de la Ley 489 de 1998, el artículo 11 del Decreto 2363 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que la Agencia Nacional de tierras creada como agencia estatal de naturaleza especial adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural es la máxima autoridad de las tierras de la nación en los temas de su competencia.

Que, en virtud de garantizar los derechos territoriales y los planes de vida de los trabajadores agrarios, las personas y las comunidades campesinas, la Agencia Nacional de Tierras debe ejecutar los programas de acceso a tierras con criterios de distribución equitativa y adelantar los procesos de adquisición directa de tierras conforme a lo establecido en la ley.

Que, la ley 160 de 1994 en el capítulo VI establece que, en aras de adelantar los procesos de adquisición de tierras, se podrán adquirir mediante negociación directa predios con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública, para beneficiar a los campesinos, personas o entidades respecto de las cuales el gobierno nacional establezca programas especiales de dotación de tierras.

Que, el Decreto 1071 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural” Capítulo 4, establece las etapas que se deben agotar dentro del procedimiento de adquisición directa de predios.

Que, el numeral 5 del artículo 11 del Decreto 2363 de 2015 dispuso como función del director general “Impartir criterios y lineamientos para la ejecución de los procesos de acceso a tierras y administración de los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y de las tierras baldías de la nación”

Que, el numeral 6 del artículo 11 de la ley 2363 de 2015 establece que será función del director general dirigir las actividades administrativas, financieras y presupuestales y establecer las normas y procedimientos internos necesarios para el funcionamiento y prestación de los servicios de la Agencia

Que, la ley 2294 de 2023 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 -2026” Colombia potencia mundial de la vida” establece que el gobierno garantizara la participación, concertación y dialogo social con los distintos actores presentes en los territorios priorizados por la reforma rural integral, en aras de planear, coordinar, ejecutar y realizar seguimiento a las actividades dirigidas a la materialización de la reforma agraria y la reforma rural integral.

Que, en el marco de la implementación de la ley 2294 de 2023 se creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria como mecanismo de planeación, evaluación y seguimiento de las actividades dirigidas a la materialización de la reforma agraria, la reforma rural integral y los objetivos establecidos en la ley 160 de 1994.

Que, la Agencia Nacional de Tierras como coordinadora de uno de los subsistemas del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo rural, por medio de la Dirección de Acceso a tierras le

competente adelantar el procedimiento para la adquisición por enajenación voluntaria de las unidades prediales en el marco de la reforma agraria integral, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994, la Ley 2294 de 2023 y demás normas concordantes.

Que, bajo tales consideraciones, el procedimiento para la adquisición de predios de manera directa fue adoptado mediante el sistema integrado de planeación y gestión de la entidad.

Que, en virtud del principio de eficacia administrativa, y en aras de impartir criterios y lineamientos para la ejecución de los procesos de acceso a tierras, es menester contar con un manual para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y la Ley 2294 de 2023, con el fin de armonizar el procedimiento adoptado mediante el Sistema Integrado de Gestión de la entidad, y lo dispuesto en las normas que regulan la materia, especialmente el Decreto 1071 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.

Que, como consecuencia de lo anterior el manual que se adoptará mediante el presente acto administrativo, buscará abordar aspectos específicos en el marco del procedimiento de adquisición de predios mediante negociación directa, unificando criterios técnicos y jurídicos orientados a obtener una mayor eficiencia, eficacia, celeridad, economía y transparencia en el desarrollo de las diferentes etapas del referido procedimiento.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Objeto. Adoptar el Manual "*Para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y la Ley 2294 de 2023*", contenida en el documento anexo que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO. Ámbito de aplicación. El Manual adoptado deberá ser aplicado por la Agencia Nacional de Tierras para la adquisición directa de predios en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y la Ley 2294 de 2023 a cargo de la Dirección de Acceso a Tierras conforme a lo establecido en la Resolución No. 20231030014576 de 17 de febrero de 2023 expedida por la ANT.

ARTICULO TERCERO. Temporalidad. Los tramites de oferta de compra que inicien con posterioridad a la expedición del presente acto administrativo, se adelantarán conforme lo establecido en el procedimiento ACCTI- P- O10 Compra Directa de Predios V8 y el manual adoptado mediante la presente resolución.

PARAGRAFO: Para cumplir con la implementación y divulgación del manual adoptado, la Dirección de Acceso a Tierras, a través de memorando interno comunicará lo aquí resuelto a los funcionarios, contratistas y colaboradores que hacen parte de la Dirección de Acceso a Tierras

ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el Manual "*Para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y la Ley 2294 de 2023*", a todos los servidores y contratistas de la Agencia Nacional de Tierras, y a la ciudadanía en general mediante su publicación en la página web de la Entidad, www.ant.gov.co.

ARTÍCULO QUINTO. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá a los catorce (14) días del mes de mayo de 2024


JUAN FELIPE HARMAN ORTIZ
Director General



 Agencia Nacional de Tierras	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

MANUAL DE COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA LA DIRECCIÓN DE ACCESO A TIERRAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
OBJETIVO.....	4
ALCANCE	4
MARCO LEGAL	5
ORIENTACIONES GENERALES.....	6
1. ETAPA INICIAL	8
1.1 TRAMITAR VOLUNTAD DE VENTA	8
1.2 REALIZAR VISITA DE DIAGNÓSTICO.....	9
1.3 REALIZAR ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y RESPUESTA	10
1.4 CONFIRMAR LA CONTINUIDAD DE LA INTENCIÓN VOLUNTAD DE VENTA.....	11
1.5 REALIZAR GESTIÓN PREDIAL.....	12
1.6 CONFIRMAR LA CONTINUIDAD DE LA INTENSIÓN VOLUNTAD DE VENTA.....	14
1.7 ELABORAR AVALÚO COMERCIAL Y REALIZAR CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO.....	15
2. ETAPA INTERMEDIA.....	16
2.1 TRAMITAR OFERTA DE COMPRA	16
3. ETAPA FINAL	19
3.1 REALIZAR LA ESCRITURACIÓN Y REGISTRO	19
3.2 RECIBIR MATERIALMENTE EL PREDIO Y TRAMITAR EL PAGO.....	21
3.3 ENTREGA AL FONDO DE TIERRAS PARA LA REFORMA RURAL INTEGRAL	21
GLOSARIO Y SIGLAS	22

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

INTRODUCCIÓN

La Agencia Nacional de Tierras-ANT- fue creada por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre de 2015, como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, que tiene personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Tiene por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual debe gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, 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.

Según en lo dispuesto por el artículo 4º del Decreto Ley 2363 del 2015, la Agencia Nacional de Tierras tendrá, entre otras, la función de adelantar los procesos de adquisición directa de tierras en los casos establecidos en la Ley.

Que en el numeral 10 del artículo 22 del citado Decreto Ley, otorga a la Dirección de Acceso a Tierras la función de adelantar los procesos de adquisición de predios en los casos establecidos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificada por el artículo 27 de la ley 1151 de 2007, bajo los lineamientos del Director de la Agencia, los cuales determinan la adquisición de tierras para atender beneficiarios de programas especiales, damnificados o potenciales damnificados, por calamidades o desastres naturales, propietarios de predios ubicados en zonas de reserva forestal, parques nacionales naturales o áreas de amortiguación, entre otros; en armonía con lo estipulado en el Plan Nacional de Desarrollo "Potencia Mundial de la Vida".

De conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la Ley 160 de 1994, la Agencia Nacional de Tierras podrá adquirir mediante negociación directa y mejoras rurales de propiedad privada o que hagan parte de entidades de derecho público, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y de utilidad pública definidos en esta Ley.

Que la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional "Potencia Mundial de la Vida" generó mecanismos para facilitar y dinamizar los procesos de compra de tierras por oferta voluntaria, dentro de los que se encuentran, entre otras; (i) Saneamiento para la compra de predios; (ii) Compra directa de tierras al FRISCO; (III) Compra directa de tierras al Fondo de Reparación de Víctimas; (IV) Transferencia directa por parte de otras entidades públicas.

La adquisición de tierras es uno de los procedimientos para generar equidad en el país, cumpliendo así con la declaración universal de los derechos humanos donde toda persona tiene derecho a la propiedad,

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

individual y colectiva, además de propiciar que todos los seres humanos estén en similares condiciones, ya que nacen libres e iguales en dignidad y derechos, y dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros. En tal sentido, el programa de compra de predios obedece a un programa especial del Gobierno Nacional, en marco de los compromisos acordados en mesas de interlocución nacional con organizaciones, campesinas, programas especiales y comunidades indígenas y negras a efectos de dotarlas de las superficies indispensables que faciliten su adecuado asentamiento y desarrollo.

Por lo anterior, se crea este manual para brindar una herramienta que permita al equipo de compras de la agencia y a terceros, conocer el actuar de la entidad para la compra de unidades prediales de la nación para dar cumplimiento al punto uno (1) del Acuerdo de Paz del 2016.

OBJETIVO

Establecer los aspectos fundamentales y actividades para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994, Ley 2294 de 2023 y demás normas, estableciéndose este documento, como herramienta para el equipo de compras de la DAT el cual contiene en forma ordenada y sistemática información y/o instrucciones que se consideran necesarios para la mejor ejecución del trabajo en la Agencia Nacional de Tierras.

ALCANCE

Este documento se fundamenta en la necesidad por parte del Gobierno Nacional de establecer mecanismos para facilitar y dinamizar los procesos de compra de tierras por oferta voluntaria, que se destinaran al fondo de tierras a cargo de la Agencia Nacional de Tierras ANT.

El manual inicia con la recepción de la voluntad de venta e ingreso de la postulación de compra, continua con la realización de visita de diagnóstico, el análisis y viabilidad del predio, el levantamiento planimétrico, avalúo, el perfeccionamiento de la compra, hasta el pago del precio ofertado y finaliza con el recibo material del predio e ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

MARCO LEGAL

El marco legal aplicable al presente manual es:

- **Ley 2° de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables"
- **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" capítulos V y VI.
- **Ley 1579 de 2012** "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones".
- **Ley 594 DE 2000** Reglamentada parcialmente por los Decretos Nacionales 4124 de 2004, 1100 de 2014. Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.
- **Ley 1150 de 2007** "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- **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"

DECRETOS

- **Decreto 960 de 1970** "Por el cual se expide el Estatuto del Notariado".
- **Decreto 1420 de 1998** "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"
- **Decreto 1277 de 2013** "Por el cual se establece un programa especial de Dotación de Tierras"
- **Decreto 1071 de 2015** libro 2 Parte 14, Título 2, Capítulo 4 artículo 2.14.2.4.1, Título 6, Capítulo 1 - artículo 2.14.6.1.1 - 2.14.6.1.2. Capítulo 2 Artículo 2.14.6.2.1. Capítulo 3 Artículo 2.14.6.3.1 - 2.14.6.3.2. Capítulo 4 Artículos: 2.14.6.4.1. - 2.14.6.4.2. - 2.14.6.4.1.3 - 2.14.6.4.4. - 2.14.6.4.5 - 2.14.6.4.6 - 2.14.6.4.7 - 2.14.6.4.8 - 2.14.6.4.9 - 2.14.6.4.10. Título 11, Capítulo 6, Artículo 2.14.11.6.1.
- **Decreto 148 de 2020** expedido por el DANE.

ACUERDOS

- **Acuerdo 329 del 2014** "Por el cual se determinan los criterios y el procedimiento de priorización de



Agricultura

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

casos del programa previsto por el Decreto 1277 de 2013 y la selección de beneficiarios del Quimbo".

- **Acuerdo 001 del 2024** "Por el cual se establece el Acuerdo Único de la Función Archivística, se definen los criterios técnicos y jurídicos para su implementación en el Estado Colombiano y se fijan otras disposiciones."

ORIENTACIONES GENERALES

En aras de impartir criterios y lineamientos para la ejecución de los procesos de acceso a tierras, es necesario contar con una guía para la adquisición por enajenación voluntaria de una unidad predial, en los casos señalados en el punto 1 del Acuerdo de Paz (2016), artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y la Ley 2294 de 2023, que precisa de una armonización entre el procedimiento adoptado mediante el sistema integrado de planeación y gestión de la entidad, y lo dispuesto en las normas que regulan la materia.

En este manual se encontrará la descripción de las etapas, actividades, responsables, tiempo de ejecución, lineamientos e instrucciones que se cumplirán en el proceder de la compra directa de predios por parte de la Dirección de Acceso a Tierras.

Para cada etapa y actividades del procedimiento interno **ACCTI-P-010 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS**, se recolectarán y producirán documentos que conforman el expediente del predio objeto de compra. El responsable de realizar la actividad deberá garantizar la completitud y organización de la información y piezas documentales. En caso de que falte alguna pieza documental o no esté organizada la misma, se deberá informar al equipo responsable de conformar dicha información y al equipo de monitoreo y seguimiento para que se subsane la novedad reportada y se produzcan acciones operativas de mejora.

Para el expediente generado del predio objeto de oferta, el equipo de monitoreo y seguimiento será el responsable de finalizarlo (cuando la titularidad del predio se encuentre inscrita a nombre de la ANT en el Folio de Matricula Inmobiliaria e ingresado al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral con su respectivo acto administrativo de ingreso), o archivarlo en los siguientes casos:

- Cuando sea rechazada la oferta por parte de la ANT en virtud de la no viabilidad técnica, agronómica y jurídica del predio.
- Cuando el oferente desista porque hay una manifestación de no querer continuar con el procedimiento o por la no respuesta de requerimientos de postulación en los términos establecidos por parte de la entidad.

 Agencia Nacional de Tierras	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

En los casos de archivo, se requiere un documento emitido por el equipo correspondiente que, de constancia de esta situación, el cual será insumo para el proceso, remitido por el equipo de gestión social al equipo de monitoreo y seguimiento para anexar al expediente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

1. ETAPA INICIAL

Inicia con el escrito de la voluntad de venta del propietario y/o postulante hacia la Agencia Nacional de Tierras por los medios autorizados por la entidad, y finaliza con la elaboración del avalúo y su control de calidad.

1.1 TRAMITAR VOLUNTAD DE VENTA

El trámite de la voluntad de venta de predios inicia con su recepción ante la agencia por medios digitales o en físico a través de los canales de Chatbot, WhatsApp, correo electrónico o radicación física en oficina o en alguna de las sedes territoriales de la ANT a nivel nacional, donde el equipo de monitoreo y seguimiento de compras de la dirección realizara la revisión de los documentos y verificara la veracidad de esta.

Por ningún motivo, correos personales, WhatsApp de funcionarios y contratistas de la ANT u otro medio que no sean medios oficiales por la agencia para recibir información del predio, serán tenidos en cuenta para adelantar tramites en la compra de predios.

Los documentos o información mínima que debe acompañar esta voluntad de venta son:

- Número de folio de matrícula inmobiliaria.
- Nombre, razón social e identificación de la persona natural o jurídica.
- Copia de documento de identidad (cédula de ciudadanía o NIT).
- Teléfono y correo de contacto del propietario o vendedor acreditado con poder.

Una vez revisada la información, se dará apertura al expediente digital, con un numero de ID expedido por el equipo de monitoreo y seguimiento, y el equipo de gestión social se comunicará con el oferente vía correo electrónico o llamada telefónica, para informar que su oferta es procedente para continuar con el proceso.

Si la documentación allegada por el propietario no se encuentra completa, el equipo de gestión social contactará por los canales dispuestos al oferente para que allegue la información que haga falta.

Si el propietario no envía la documentación faltante dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación, se tendrá por desistida la postulación y se archivará el proceso.

Para archivarlo, se requiere un documento emitido por el equipo correspondiente que, de constancia de esta situación, lo cual será insumo para que equipo de monitoreo y seguimiento lo incluya en el expediente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

Cuando el propietario remita la información solicitada completa, se dará continuidad al trámite de compra directa.

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
ACCTI-F-021-OFFERTA VOLUNTARIA (Si aplica)	Firma de quien inscribe el predio / funcionario de la ANT
FORMULARIO DE CARACTERIZACIÓN (Solo aplica cuando el predio se postula vía WhatsApp).	SSIT y equipo monitoreo y seguimiento-DAT.
RADICADO ORFEO (si aplica)	Equipo de gestión documental.
LISTA DE CHEQUEO VERIFICACIÓN POSTULACIÓN (incluye documentos remitidos por postulante)	Equipo monitoreo y seguimiento.
MODELO RESPUESTA PREDIOS PARA COMPLEMENTAR INFORMACIÓN (Si aplica)	Equipo de gestión social.

1.2 REALIZAR VISITA DE DIAGNÓSTICO

Teniendo en cuenta la necesidad de realizar de manera previa al proceso de adquisición, un diagnóstico preliminar, la Dirección de Acceso a Tierras podrá solicitar apoyo a la Unidad de Gestión Territorial-UGT que esté dentro del área en la que se localiza el predio, en caso tal, autorizará una comisión para llevar a cabo la visita de campo al predio, para lo cual deberá tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Áreas de uso colectivo.
- Capacidad y vocación de la tierra, recursos naturales y de uso actual.
- Distribución de la propiedad y estructura de la tenencia de la tierra.
- Presencia de territorios colectivos e infraestructura social y económica del área (ocupantes, casetas comunitarias, centros de acopio).

El equipo de gestión social se comunicará con el oferente para coordinar el ingreso al predio y llevar a cabo la visita técnica.

Como resultado de la visita, el personal designado para la comisión diligenciará el formato correspondiente y lo remitirá vía correo electrónico al enlace de Unidades de Gestión Territorial de la ANT nivel central adscrito a la Dirección de Acceso a Tierras.

Esta actividad podrá realizarse después de cumplimiento de la actividad 1.1 Tramitar voluntad de venta o después de la tarea 1.3. Realizar análisis de viabilidad y respuesta.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
ACCTI-F-152-INFORME VISITA DIAGNOSTICO PREVIO DE PREDIOS	Equipo técnico/UGT Equipo social (Si aplica)

1.3 REALIZAR ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y RESPUESTA

Con los predios de interés para la Agencia Nacional de Tierras, se verificará con los equipos correspondientes que el predio sea viable técnica y jurídicamente, y con la aptitud agronómica del predio.

- **Viabilidad técnica:** Estará a cargo del equipo de viabilidad técnica levantar toda la información que permita ubicar el polígono catastral con información básica del predio para registrar el área inicial de estudio y proceder al análisis geográfico de capas de restricciones analizando las determinantes técnicas tales como uso del suelo, cruce con procesos de URT, identificación de zonas de reserva forestal, protección del suelo.
- **Viabilidad jurídica:** El equipo jurídico analizará determinantes jurídicas, en las cuales se analiza la naturaleza jurídica, medidas cautelares, gravámenes y limitaciones al dominio, identificación del actual titular del derecho de dominio y de transferencia(s) que le dio la titularidad al mismo, capacidad del propietario para enajenar, entre otros.
- **Informe agronómico:** El equipo elaborará un informe enfocado al área útil del predio, el área resultante tras el cruce de información geográfica arrojado en el informe de viabilidad técnica. Posteriormente se calculará la aptitud agronómica del predio mediante el cruce de aptitud, tipos de utilización de la tierra – TUT-, información de la UPRA y usos del suelo del POT.

Para analizar la viabilidad o no viabilidad del predio, se realizará un informe por cada componente, es decir, uno para viabilidad técnica, uno para la viabilidad jurídica y el informe agronómico.

La elaboración de los tres (3) informes se podrá realizar en paralelo sin afectación alguna.

Agotada esta instancia, el equipo de gestión social establecerá comunicación con el oferente para informarle sobre la viabilidad o no del predio postulado, y si es necesario solicitara complementación de la información aportada para dar continuidad al proceso de adquisición. En caso que el solicitante no allegue la documentación requerida por el equipo de gestión social, se tendrá por desistida la postulación (según lo

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

establecido por el CPACA, art. 17) y se archivará el expediente.

La información adicional requerida podrá ser escrituras o resolución de adjudicación, certificado de libertad y tradición o VUR, plano protocolizado en escritura, documentos antecedentes del propietario, certificado de uso de suelo y/o soporte de POT, EOT o PBOT y será solicitado por el equipo de gestión social al ofertante.

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
ACCTI-F-147-INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA	Equipo técnico compras
ACCTI-F-148-INFORME DE VIABILIDAD JURÍDICA	Equipo jurídico compras
ACCTI-F-149-INFORME DE APTITUD AGRONÓMICA	Equipo técnico compras
MODELO RESPUESTA DE VIABILIDAD, NO VIABILIDAD DE PREDIOS OFERTADOS PARA COMPRA	Equipo de gestión social
ESCRITURAS O RESOLUCIONES DE ADJUDICACIÓN (Si aplica)	Equipo de gestión social lo solicitará al ofertante.
PLANO PROTOCOLIZADO EN ESCRITURA (Si aplica)	Equipo de gestión social lo solicitará al ofertante.
DOCUMENTOS ANTECEDENTES PROPIETARIO (Si aplica)	Equipo de gestión social lo solicitará al ofertante.
CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO Y/O SOPORTE DE POT, EOT O PBOT (Si aplica)	Equipo de gestión social lo solicitará al ofertante.

1.4 CONFIRMAR LA CONTINUIDAD DE LA INTENCIÓN VOLUNTAD DE VENTA.

Una vez se determine la viabilidad técnica, jurídica y la aptitud agronómica del predio, el equipo de gestión social informará al oferente los resultados vía correo electrónico y/o llamada telefónica, y confirmará la continuidad de la voluntad de venta del predio. El propietario tendrá un plazo máximo de dos (2) días para dar respuesta.

Es importante advertir que una vez se cuente con los documentos necesarios para el inicio de esta tarea, se realizará consulta en listas abiertas (OFAC, Interpol, ONU, etc.). Si se tienen hallazgos, en estas listas, de tipo positivo se debe inviabilizar el predio dado que el titular no sería idóneo para suscribir contratos con el Estado, para esto se le informará al equipo de gestión social quien diligenciará el formato INTI-F-008 FORMA ACTA DE REUNIÓN.

Si el predio cuenta con viabilidad técnica, jurídica y aptitud agronómica, pero el propietario manifiesta su intención de desistimiento o no la manifiesta dentro del tiempo establecido, el equipo de gestión social diligenciará el formulario INTI-F-008, y lo enviará al equipo de monitoreo y seguimiento del área de compras, para que gestionen el archivo del expediente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

El equipo de monitoreo y seguimiento, revisará los documentos entregados, que deberán ser los mismos generados en las actividades anteriores y contemplados en el procedimiento.

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
FORMATO INTI-F-008 ACTA REUNIÓN	Equipo de gestión social.

1.5 REALIZAR GESTIÓN PREDIAL

Teniendo en cuenta lo determinado por la normatividad vigente, el equipo de viabilidad técnica realizará levantamiento planimétrico predial, precisando los métodos de recolección de información de los procesos catastrales, según sea el caso, los cuales se podrán adelantar mediante el uso de los siguientes métodos:

- **Método indirecto:** Son aquellos métodos de identificación física- jurídica que se utilizan a través del uso de ortoimágenes, información secundaria, actos administrativos, planos planimétricos entre otros, para identificar los linderos del predio. Es necesario aclarar que los insumos cartográficos deben estar conforme a lo establecido en la Resolución No. 388 de 2020 y Resolución No. 197 de 2022 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El uso de este método aplica cuando se cuenta con información secundaria de los predios, y cuando estos fueron adjudicados mediante resolución, y se tienen planos, junto con ortoimágenes que cumplen con la resolución de productos cartográficos del IGAC, que le permite al equipo identificar y recolectar la información necesaria sobre el área del predio, linderos y colindancias.

En el caso del componente agronómico se utilizan información secundaria para aplicar el método indirecto (capacidad, tipos de utilización de la tierra, oferta agrologica, clasificación de coberturas actuales, uso de suelo normativos), para identificar si el predio tiene aptitud para la reforma agraria; en algunos casos identificará si necesitan visita complementaria en campo.

- **Método directo:** Este método requiere visita en campo con el fin de recolectar la información real de los predios en cuanto a la determinación de linderos, colindancias con instrumentos de medición, según lo definido en la Resolución No. 388 de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El uso de este método aplica cuando el equipo técnico debe desplazarse al predio por falta de información o precisión de esta y no se encuentra plenamente identificada el área, linderos,

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

colindancias, o la información recopilada por la aplicación de método indirectos

Su alcance es para levantamiento topográfico, como para visitas agronómicas, se aplica completa o parcialmente, según el trabajo revisado en el método indirecto.

- **Método colaborativo:** Este método es derivado de la participación de la comunidad para el suministro de información del reporte de linderos y colindancias del predio en la visita a campo.

Este método se puede utilizar para complementar información agronómica o de colindancias y se hace comunicando directamente con el propietario del predio o con la comunidad para verificar datos.

Una vez con el informe levantamiento planimétrico predial forma GINFO-F-002 INFORME LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PREDIAL, se realizará control de calidad haciendo uso de la forma GINFO-F017 CONTROL DE CALIDAD ACTIVIDADES TOPOGRAFÍAS por parte de un profesional del equipo técnico designado para ello y en caso de no conformidades, se asignará a un profesional diferente para que en tres (3) días subsane o aclare lo evidenciado.

Es importante establecer que el profesional del equipo técnico que realice el control de calidad será diferente al profesional que elabore el levantamiento planimétrico.

En esta etapa se realizará la gestión catastral a la que haya lugar en el término de tres (3) días y se elabora el informe de saneamiento predial haciendo uso de la forma ACCTI-F-150, en caso de que se requieran ajustes con efectos registrales según lo dispuesto en la Resolución Conjunta No. 1101/11344 de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro, se proyectara acto administrativo de gestión catastral.

En virtud de lo anterior, se deberá diligenciar la forma GINFO-F009 REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS y la salida grafica del levantamiento planimétrico predial que harán parte de la escritura pública de compraventa.

En caso de presentarse diferencias de áreas, el informe de aptitud agronómica deberá actualizarse con las nuevas áreas y cargarse al expediente, el formato a utilizarse será el ACCTI-F-149-INFORME DE APTITUD AGRONOMICA

- ✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
GINFO-F-002 INFORME LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PREDIAL (Aplica solo en métodos directos)	Equipo técnico
GINFO-F-003 ACTAS DE COLINDANCIA (si aplica)	Equipo técnico
GINFO-F-004 HOJA DE CAMPO GNSS (aplica solo en métodos directos)	Equipo técnico
GINFO-F-005 FORMA DESCRIPCIÓN PUNTO GPS (aplica solo cuando se usa métodos directos)	Equipo técnico
GINFO-F-008 INFORME DETALLADO DE LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO (aplica para métodos director con contratación a terceros).	Equipo técnico
GINFO-F009 REDACCIÓN TÉCNICA LINDEROS	Equipo técnico
GINFO-F- 011 CARTERA DE CAMPO GNSS (aplica solo en métodos directos)	Equipo técnico
GINFO-F017- CONTROL DE CALIDAD ACTIVIDAD TOPOGRAFÍAS	Equipo técnico
SALIDA GRAFICA LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PREDIAL	Equipo técnico
ACCTI-F-150-INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL	Equipo técnico
ACTO ADMINISTRATIVO GESTIÓN CATASTRAL O NOTA DE AJUSTE PARA ESCRITURA (si aplica)	Equipo técnico

1.6 CONFIRMAR LA CONTINUIDAD DE LA INTENSIÓN VOLUNTAD DE VENTA

Una vez se finalice la tarea gestión predial, el equipo de gestión social se comunicará con el oferente vía correo electrónico y/o llamada telefónica para confirmar si continua con la voluntad de venta, y la ANT pueda continuar con el procedimiento. El propietario tendrá un plazo máximo de dos (2) días para dar respuesta.

Si se confirma la intención de voluntad de venta, el equipo de gestión social le informara al oferente sobre las actividades a desarrollar en el predio. En caso contrario, si el propietario manifiesta su intención de desistimiento o no da respuesta en el plazo establecido, el equipo de gestión social diligenciará la forma INTI-F-008 FORMA ACTA DE REUNIÓN, y lo enviará al equipo de monitoreo y seguimiento del área de compras, para que gestionen el archivo del expediente.

El equipo de monitoreo y seguimiento, revisará los documentos entregados, que deberán ser los mismos generados en las actividades anteriores y contemplados en el procedimiento.

✓ Documentos que conformarán el expediente:

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
FORMATO INTI-F-008 ACTA REUNIÓN	Equipo de gestión social.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

1.7 ELABORAR AVALÚO COMERCIAL Y REALIZAR CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO

Conforme con los insumos obtenidos en las tareas anteriores, se deben coordinar las actividades orientadas a establecer el valor comercial del predio ofertado, una vez el equipo de gestión documental entregue el expediente correspondiente al equipo de avalúos para que realice la correspondiente asignación vía correo electrónico a alguno de los operadores que se encuentren contratados por la Agencia Nacional de Tierras para este efecto con el formato asignación de avalúos; la realización del avalúo debe ceñirse a lo dispuesto en el anexo técnico valuatorio.

El termino para la entrega del producto es de diez (10) días, contados a partir de la entrega de los insumos por parte del equipo técnico de avalúos.

Realizada la entrega por parte del operador que se encuentre contratado por la Agencia Nacional de Tierras, deberá el equipo de avalúos realizar el control de calidad del producto en el formato aprobado para este efecto. Si el avalúo presenta observaciones, se remitirá al operador para que subsane en los dos (2) días siguientes, y se someterá de nuevo a control de calidad que tomara un (1) día. Cuando sea necesario complementar el avalúo recibido, se dejará constancia de la justificación técnica o jurídica que soporte esta determinación, para esto se utilizará el ACCTI-F-144 FORMA CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO o el ACCTI-F-150 INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL.

Una vez el avalúo se encuentre conforme, el equipo técnico de avalúos procederá a remitir el informe de avalúo junto con el formato de calidad, al equipo de gestión documental y al equipo de ofertas.

Si en la revisión del avalúo hay situaciones condicionantes para el uso de la reforma agraria, se remitirán al líder de compras, para aclarar o ratificar la viabilidad del predio, de modo que se determine si se da continuidad o no al trámite de compra directa.

Es importante indicar que, en el marco de la vigencia del avalúo, el operador podrá realizar los ajustes que sean solicitados por la ANT, producto de objeciones realizadas al mismo.

✓ Documentos que conformarán el expediente:

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
ACCTI-F-151-ASIGNACIÓN DE AVALÚO	Equipo de avalúos
AVALÚO COMERCIAL	Operador-Lonja y equipo de avalúos
ACCTI-F-144 FORMA CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO	Equipo de avalúos

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

2. ETAPA INTERMEDIA

Comienza con la presentación de la oferta de compra por parte de la Dirección de Acceso a Tierras de la ANT al propietario, y finaliza con la solicitud del RP o archivo del expediente, según sea el caso.

2.1 TRAMITAR OFERTA DE COMPRA

El equipo de ofertas adelantará la ruta establecida en el Decreto 1071 de 2015 y/o lo establecido artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, según corresponda, una vez se validen los insumos que se han ido construyendo u obteniendo en el procedimiento para la compra directa de predios, y que se aportaron al expediente digital creado por el equipo de monitoreo y seguimiento.

Los documentos para validar son:

- Formato viabilidad Técnica (viables) y firmado por el funcionario y/o contratista quien lo elaboro.
- Formato de viabilidad Jurídica (viables) y firmado por el funcionario y/o contratista quien lo elaboro.
- Informe aptitud agronómica, firmado por el funcionario y/o contratista quien lo elaboro.
- Fotocopia de la cedula
- VUR
- Avalúo comercial de predio rural, firmado por el profesional quien lo realizo y que se encuentre vigente a la fecha de la oferta.
- Control de calidad del avalúo, firmado por el funcionario y/o contratista del equipo de avalúos de la DAT.
- Y los que se consideren necesarios para la compra directa de predios.

Es importante advertir que una vez se cuente con los documentos necesarios para el inicio de esta tarea, se realizara consulta en listas abiertas (OFAC, Interpol, ONU, etc.). Si se tienen hallazgos, en estas listas, de tipo positivo se debe inviabilizar el predio dado que el titular no sería idóneo para suscribir contratos con el Estado, para esto se le informará al equipo de gestión social quien diligenciara el formato INTI-F-008 FORMA ACTA DE REUNIÓN.

Seguidamente, el equipo de ofertas elaborará la minuta de oferta de compra la cual incluye los requisitos legales establecidos en el Decreto Reglamentario No.1071 de 2015 y la minuta de aceptación de oferta de compra, que deberá enviarse al propietario junto con el avalúo comercial y el control de calidad del avalúo, radicándolo en el sistema de gestión documental oficial. Para esta actividad se cuenta con un término de dos (2) días.

El oferente tiene las opciones de aceptar, rechazar, realizar observaciones a la oferta y/o realizar objeción al avalúo que hace parte integra de la misma, al correo electrónico o medio definido por la DAT. El trámite

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

correspondiente se hará conforme a lo establecido en el Decreto Reglamentario No.1071 de 2015 de la siguiente manera:

- **Aceptación de la oferta o rechazo:** Conforme al artículo 2.14.6.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, el oferente tiene un término de diez (10) días, contados desde el día siguiente a la fecha en que recibió la comunicación con la minuta de oferta, minuta de aceptación y avalúo comercial, donde deberá indicar únicamente si acepta o rechaza la oferta de compra. El oferente rechaza la oferta de compra y renuncia a la misma, cuando no manifieste su aceptación expresa en el término aquí dispuesto o lo comunique expresamente por correo electrónico.

Si este ha de aceptarla, dará respuesta vía correo electrónico dentro del tiempo establecido.

- **Observación a la oferta:** el oferente podrá realizar observaciones a la oferta siempre que no sean violatorias de la ley. Si la ANT no considera atendibles estas observaciones y las rechaza, o no se pronuncia ante el propietario dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la que el oferente las formule, prevalecerá la oferta inicial y contara el oferente con cinco (5) días hábiles más para aceptarla o rechazarla. No procederá en este último caso, la formulación de nuevas alternativas de negociación.
- **Objeción al avalúo:** Dentro del mismo término de diez (10) días, el oferente podrá hacer objeción del avalúo comercial que hace parte integral de la oferta. Ésta deberá hacerse por escrito, por una sola vez, aportando las pruebas que considere pertinentes y sustenten de fondo la objeción.

La objeción podrá presentarse por error grave, o por solicitar su actualización, por haber sido expedida con antelación superior a un año, conforme a lo establecido en el artículo 2.14.6. 4. 7 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015.

Una vez la objeción es radicada en la Dirección de Acceso a Tierras proveniente por el aplicativo ORFEO, se le pondrá en conocimiento al equipo de avalúos, quien realizará el análisis correspondiente para determinar si la objeción es por error grave, o es una solicitud de actualización del avalúo.

Si se determina que la objeción es por error grave, deberá asignarse a una lonja contratista diferente a la que realizó el avalúo inicial, para que resuelva sobre el particular.

Si es una solicitud de actualización del avalúo, se determinará si es procedente o no, en caso de ser procedente se enviará a el operador que realizó el avalúo para que se pronuncie al respecto, en caso contrario, se proyectará la respuesta para que el equipo de PQRS remita al usuario la respuesta proyectada.

En caso de proceder la objeción, se comunicará al oferente el ajuste que sobre el avalúo se haya determinado y si es del caso el ajuste a la minuta de oferta comunicada inicialmente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

En caso de no proceder la objeción presentada, se comunicará al oferente las razones técnicas de fondo sobre las cuales se toma la determinación de no realizar variación alguna a la minuta de oferta comunicada inicialmente.

Cuando surtan los tramites de observación a la oferta y objeción al avalúo, se entenderá aceptada la oferta una vez se reciba por el medio oficial de la entidad dispuesto para ello, la minuta de aceptación de la oferta, o se entenderá rechazada la oferta cuando remita el propietario un correo electrónico manifestando expresamente el rechazo o cuando no se manifieste al respecto en los tiempos establecidos.

En ambas situaciones, será el equipo de gestión social quien le reporte al equipo de ofertas, la respuesta dada.

Si la oferta es aceptada, el equipo de ofertas pondrá en conocimiento al equipo de escrituración y registro, la minuta de aceptación para dar continuidad al perfeccionamiento del negocio jurídico de compraventa. El equipo de gestión documental paralelamente deberá cargar la minuta aceptada de la oferta, al expediente.

Una vez aceptada la oferta, el equipo financiero tendrá un (1) día para solicitar el RP. Para ello enviará mediante correo electrónico al propietario la forma GEFIN-002 CREACIÓN BENEFICIARIO CUENTA, para su diligenciamiento y devolución junto con sus soportes anexos.

Si el oferente rechaza la oferta de compra y renuncia a la misma, el equipo de monitoreo y seguimiento archivará el expediente adjuntando la manifestación una vez sea radicada en el Sistema Oficial de Correspondencia de la entidad, si no se recibe respuesta expresa del oferente se deberá adjuntar al expediente el formato INTI-F-008 reportando la novedad, este debe venir suscrito por el o los profesionales que realizaron la oferta o intervinieron en la comunicación con el oferente.

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLES
MODELO OFERTA DE COMPRA	Equipo de ofertas
MODELO ACEPTACIÓN DE OFERTA	Firma el propietario / Equipo de ofertas
SOPORTE DE RECHAZO DE LA OFERTA (si aplica)	Firma el propietario / Equipo de ofertas
GEFIN-F-002 CREACIÓN BENEFICIARIO CUENTA	Firma el propietario / Equipo financiero
MODELO DE ALCANCE DE OFERTA (si aplica)	Equipo de ofertas
SOPORTE DE OBJECCIÓN DE AVALUÓ (Si aplica)	Equipo de avalúos
FORMATO INTI-F-008 ACTA REUNIÓN	Equipo de gestión social.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

3. ETAPA FINAL

Inicia con la realización de la escrituración y registro ORIP, salvo los tramites en los que en la oferta se haya establecido suscribir promesa de compraventa, y finaliza con el cargue del acto administrativo de ingreso del predio al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral emitido por la SANT al expediente del predio.

3.1 REALIZAR LA ESCRITURACIÓN Y REGISTRO

El equipo de escrituración y registro una vez cuente con acceso al expediente digital deberá identificar si el mismo cuenta con la información necesaria para dar continuidad a la compra directa de predios.

Los documentos mínimos a revisar son:

- Formato informe viabilidad técnica
- Formato informe viabilidad jurídica
- Formato informe aptitud agronómica
- Planos planimétricos
- RTDL
- Modelo de aceptación de oferta
- Avalúo comercial
- Control de calidad del avalúo
- Títulos jurídicos del predio
- Fotocopia de la cédula
- Certificado del VUR
- Concepto del uso del suelo
- Y los que se consideren necesario para el proceder de la compra directa de predios.

Así las cosas, para proceder con la elaboración de la minuta de compraventa o de promesa de compraventa, según corresponda, se establecerán las condiciones de la compra del predio y posteriormente se solicitará el reparto notarial, comunicándole al propietario del predio la notaría asignada y la fecha para la firma de la escritura pública.

Se deberán tener en cuenta los documentos mínimos descritos anteriormente y para esta actividad se tienen previstos dos (2) días.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

Firma y protocolización de escritura:

Llegada la fecha y hora para la firma de la escritura pública, se adelantarán los trámites correspondientes, el pago de derechos notariales y derechos de registro que estarán a cargo del propietario del predio.

Una vez se firme la escritura y se realice la inscripción de esta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se procederá a efectuar el pago conforme a lo registrado en la minuta oferta de compra en cuanto a la forma de pago.

- Según sea el caso, se elabora minuta de negocio jurídico: promesa de compraventa (solo en los casos que lo amerite, por ejemplo, levantar gravámenes que impidan la transferencia del dominio), escritura pública o acto administrativo con estipulaciones que permitan la transferencia del dominio.
- En el caso de firmar promesa de compraventa, el predio deberá recibirse de manera anticipada y desocupada para poder tramitar el pago (si aplica).
- Dentro de los ocho (8) días siguientes a la firma de la escritura por el propietario y antes de realizar el pago, el propietario deberá hacer la entrega del predio desocupado.
- Cuando se requiera inscribir la resolución administrativa de actualización o ratificación de cabida y linderos por el Servicio de Radicación Electrónica en Lineal REL el equipo de escrituración procederá a realizarlo.

Los tramites se debe radicar vía Radicación Electrónica en Línea (REL) para su correspondiente registro; En caso que la notaría no preste el servicio REL se entregarán en físico la copias al propietario para que proceda a realizar el registro de manera presencial en el correspondiente círculo registral.

✓ Documentos que conformarán el expediente:

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLE DE EMITIRLO / SOLICITARLO
MODELO PROMESA DE COMPRAVENTA (Si aplica)	Equipo escrituración
MODELO MINUTA DE COMPRAVENTA	Equipo escrituración
ESCRITURA DE COMPRAVENTA REGISTRADA	Equipo escrituración
MODELO DE SOLICITUD DE REGISTRO ORIP	Equipo escrituración
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON REGISTRO DE LA COMPRA	Equipo escrituración

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

3.2 RECIBIR MATERIALMENTE EL PREDIO Y TRAMITAR EL PAGO

Una vez firmada la escritura, el equipo de escrituración informará al equipo jurídico de la DAT, para que adelante el recibo material del predio a través del diligenciamiento de la forma ACCTI-F-145 Recepción de predios adquiridos mediante compra directa por medio de la UGT o equipo nivel central delegado para dicha tarea.

Para la realización del pago del predio, se deberá cumplir lo establecido por las partes en la oferta de compra del predio, así como lo que se determine en la promesa de compraventa (cuando esta exista) y lo que se establezca en la escritura pública. Estos documentos son los que determinan las formas de pago, las condiciones de entrega material del predio y demás requerimientos documentales acordados entre el vendedor de cada predio y la Agencia Nacional de Tierras.

Los trámites administrativos correspondientes al pago estarán a cargo del equipo financiero del área de compras de la Dirección de Acceso a Tierras conforme con lo dispuesto por la Subdirección Administrativa y Financiera en el formato GEFIN-F-015 Lista de Chequeo de documentos requeridos para la obligación y el trámite de pago de predios. Este equipo financiero deberá preparar la documentación necesaria para radicar la solicitud de pago en un término de máximo dos (2) días.

✓ Documentos que conformarán el expediente:

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLE DE EMITIRLO / SOLICITARLO
ACCTI-F-145 RECEPCIÓN DE PREDIOS ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA DIRECTA	Equipo Jurídico-Propietario firma / Equipo Jurídico
ACCTI-F-146 ACTA DE ENTREGA PROVISIONAL DE UN PREDIO	Equipo Jurídico-Beneficiarios
GEFIN-F-015-LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA LA OBLIGACIÓN Y EL TRÁMITE DE PAGO DE PREDIOS	Equipo financiero
COMPROBANTE DE EGRESO DE PAGO	Equipo financiero
EXPEDIENTE DE DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA PAGO	Equipo financiero

3.3 ENTREGA AL FONDO DE TIERRAS PARA LA REFORMA RURAL INTEGRAL

El equipo de monitoreo y seguimiento en coordinación con el equipo de gestión documental, deberá revisar el expediente y garantizar que el mismo cuente con todos los documentos estipulados en este procedimiento y en las condiciones que sea requerido para la entrega al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, para ello diligenciará el ADMBS-F-016 Hoja de control, con la verificación de la completitud de los mismos y los anexos generados durante el desarrollo de este procedimiento, debidamente firmada por quién la elabora

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

y por el líder o coordinador del equipo. En caso de no contar con la totalidad de la documentación, se deberá requerir al líder responsable de lo faltante para que lo subsane inmediatamente.

Formalizado el recibo del predio por parte de la Dirección de Acceso a tierras, el equipo jurídico de la DAT hará entrega formal del predio a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación para su ingreso al Fondo de Tierras, esto se debe hacer por medio de memorando o el medio que se establezca para este fin, en el que se aporte el folio de matrícula con el registro de la compraventa a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, el acta de recibido, la escritura pública y el acceso al expediente del predio en Orfeo.

Una vez la Subdirección de Administración de Tierras, envíe el acto administrativo confirmando el ingreso del predio al Fondo de Tierras, se remitirá al equipo de monitoreo y seguimiento para el cargue de esté, al expediente digital, y se entenderá como finalizado la compra directa del predio.

✓ **Documentos que conformarán el expediente:**

DOCUMENTOS / PRODUCTO	RESPONSABLE DE EMITIRLO / SOLICITARLO
Memorando de envío de predio para ingreso del predio al Fondo de Tierras para la Reforma Rural.	Equipo Jurídico y SATN
ADMBS-F-016 Hoja de control	Equipo Gestión Documental
ACTO ADMINISTRATIVO/CERTIFICADO DE INGRESO AL FONDO DE TIERRAS PARA LA REFORMA RURAL INTEGRAL	SATN

GLOSARIO Y SIGLAS

- **Aclaración de área:** Procedimiento que busca garantizar la correspondencia entre la realidad física del inmueble la información consignada en las bases catastrales y registrales. Debe ser adelantada por la ANT como gestor catastral competente. Lo anterior en consonancia con el Decreto 1071 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.
- **Adquisición de Tierras:** Facultad que tiene la ANT, para adquisición de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de la propiedad privada, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994 por fines de utilidad pública e interés social, y las directrices fijadas en la Ley 2294 de 2023.
- **Avalúo Comercial:** DEC 1420/1998 - Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Decreto 1071/2015: Artículo 2.14.11.1.2. Definición. Constituye avalúo comercial de

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

un predio rural y de las mejoras en él incorporadas, o simplemente de éstas, el precio obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, en el que el perito evaluador tendrá en cuenta como criterios determinantes de su experticia los factores que se definen a continuación:

- **El avalúo comercial de la tierra:** que se establecerá de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y las variables exógenas que influyan en la determinación del precio.
- **Avalúo comercial de las mejoras:** Será el precio asignable a las modificaciones del medio natural o a las obras realizadas que permitan un mejor uso del predio o el incremento de su productividad física, tales como los cultivos permanentes y semipermanentes, las construcciones y anexos, la maquinaria y equipos fijos instalados, teniendo en cuenta la cantidad, calidad y especificaciones de cada una de ellas.
- **Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP):** Documento de gestión financiera y presupuestal expedido previamente a cualquier acto administrativo que involucre el presupuesto de la entidad, que permite dar certeza sobre la existencia de una apropiación disponible y libre de afectación para la asunción de un compromiso afectando provisionalmente la apropiación existente.
- **Cruce Cartográfico y análisis de traslape:** Es el procedimiento digital mediante el cual se superpone el plano de LPP de un predio con las diferentes coberturas oficiales de entidades que puedan tener interés en dicho predio como ANH, Parques Nacionales, etc.; también se debe realizar contra la información cartográfica catastral, con el fin de revisar que no existan traslapes que afecten otros predios diferentes. El cruce y análisis de traslape debe hacerse con las diferentes coberturas de las entidades generadoras de cartografía (ANH, Áreas nacionales Protegidas, Ley 2, Ley 70, etc.), con el fin de determinar la incidencia de los procedimientos que adelanta la Agencia Nacional de Tierras frente a los proyectos adelantados por las entidades.
- **Enajenación:** Acto o contrato mediante el cual se transfiere los derechos económicos o patrimoniales a título a título gratuito u oneroso.
- **Escritura Pública:** Contrato mediante el cual se perfecciona las estipulaciones contenidas en la promesa de compraventa.
- **Levantamiento planimétrico predial:** Conjunto de procedimientos y operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la tierra, por medio de medidas según tres elementos del espacio (distancia, dirección y elevación) plasmado en un plano.
- **Objeción de avalúo:** Es un desacuerdo con el método utilizado y/o el valor asignado a la propiedad, con la evaluación de características específicas del inmueble o porque se identifican errores en el proceso de valuación del inmueble, entre otros motivos.
- **Objeción al avalúo por error grave:** Hay error grave en el avalúo o dictamen, cuando el informe respectivo contradice la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atribuciones; o si los

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

razonamientos deducidos por los peritos no tienen sustentación legal, científica o técnica; o si los elementos de convicción que tuvieron en cuenta, para apoyar las conclusiones del respectivo peritaje o dictamen, tienen fundamentos diferentes, o de ellos no podían inferirse esas consecuencias.

- **Observación a la oferta:** Es la presentación de consideraciones frente a la información contenida en esta. Esta observación puede implicar un examen detallado de los términos y condiciones de la oferta, así como también obtener una comprensión clara de lo que se está ofreciendo y tomar decisiones informadas sobre si aceptarla, rechazarla o negociar cambios en sus términos.
- **Oferente:** Propietario del predio rural interesado en postular para venta a la ANT a través de negociación directa.
- **Oferta de compra:** Propuesta formal que realiza la ANT sobre las tierras o mejoras de propiedad de los particulares o de las patrimoniales de las entidades de derecho público, que sean aptos para desarrollar proyectos productivos, siempre y cuando, reúnan los requisitos jurídicos, técnicos y topográficos, para ser adjudicado a los sujetos de reforma agraria.
- **Promesa de compraventa:** Contrato que recoge el acuerdo respecto de la oferta de compra, el cual será perfeccionado mediante escritura pública en un término no superior a dos meses, contados desde la fecha de su otorgamiento.
- **Redacción Técnica de Linderos:** Descripción del levantamiento topográfico, donde se debe incluir, nombre del predio, fecha de realización del levantamiento, ubicación (vereda, corregimiento, municipio y departamento), además debe detallar los cambios de colindancias con sus coordenadas.
- **Registro presupuestal (RP):** Es la operación mediante la cual se perfecciona el compromiso y se afecta en forma definitiva la apropiación, garantizando que esta no será desviada a ningún otro fin.
- **Titulación del predio:** Procedimiento mediante el cual, se adjudica un bien inmueble, previo cumplimiento de requisitos legales y administrativos, con entrega de escrituras y/o título e inscripción en la oficina de instrumentos públicos.
- **Verificación de Cabida y/o 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 realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro o gestor catastral de acuerdo a funciones asignadas en el marco normativo. En ocasiones puede diferir de la incorporada en la basa catastral. Este procedimiento busca establecer el área real del inmueble y que esta se unifique en toda la documentación. La debe adelantar el IGAC o la ANT según sea el caso.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

SIGLAS:

- ANT:** Agencia Nacional de Tierras
- DAT:** Dirección de Acceso a Tierras
- FMI:** folio de matrícula inmobiliaria
- ID:** Número de identificación del predio
- IGAC:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- LPP:** Levantamiento Planimétrico Predial
- NIT:** Número de Identificación Tributaria
- ORIP:** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- PAC:** Plan Anual de Caja
- PC:** Punto de control
- REL:** Radicación electrónica en línea
- RP:** Certificado de Registro Presupuestal
- RTDL:** Redacción Técnica de Linderos
- SAE:** Sociedad de Activos Especiales
- SATN:** Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
- SHAPE:** Formato de almacenamiento de datos vectoriales para almacenar las coordenadas, la forma y los atributos de las entidades geográficas, en el alcance de este manual las entidades hacen referencia a los predios.
- SNR:** Superintendencia de Notariado y Registro
- SSIT:** Subdirección de Sistema de la Información de Tierras
- UGT:** Unidad de Gestión Territorial
- URT:** Unidad de Restitución de Tierras
- VUR:** Ventanilla Única de Registro

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
14/05/2024	1	Se hace necesaria la creación de un manual específico en el cual queden registradas todas las actividades y etapas de compra directa de predios, con el detalle específico, la descripción, los tiempos, equipos de trabajo, requisitos, documentos y productos de cada una de las mismas.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	CÓDIGO	ACCTI-M-001
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/05/2024

Elaboro: Paula Andrea Recalde	Elaboró: Luis Germán Rojas	Aprobó: Luis Antonio Chaves
Cargo: Contratista – Dirección de Acceso a Tierras	Cargo: Contratista – Dirección de Acceso a Tierras	
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	Cargo: Director Acceso a Tierras
Elaboró: Equipo de Compras DAT Liceth Meliza Aguilar	Revisó: Jorge Diego Navarro Machado	
Cargo: Contratista – Dirección de Acceso a Tierras	Cargo: Coordinador Equipo Compras DAT	Firma: ORIGINAL FIRMADO
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	
Fecha: 1/04/2024	Fecha: 08/05/2024	Fecha: 14/05/2024

La copia, impresión o descarga de este documento se considera COPIA NO CONTROLADA y por lo tanto no se garantiza su vigencia.

La única COPIA CONTROLADA se encuentra disponible y publicada en la página Intranet de la Agencia Nacional de Tierras.