

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

MANUAL DE COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS



2024

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Tabla de contenido

Objetivo	6
Alcance	6
Marco normativo.....	7
1. Glosario	9
2. Siglas	22
3. Reconocimiento formal de las Comunidades Étnicas.....	22
4. Manual para la adquisición de tierras y mejoras rurales	23
4.1. Generalidades.....	24
4.2. Recepción de las intenciones de venta e inicio del procedimiento	24
4.2.1. Por orden judicial	24
4.2.2. Por orden administrativa.....	25
4.2.3. Recepción Intención De Venta	25
4.2.3.1. Revisión de los documentos.....	26
4.2.3.2. Documentos incompletos	26
4.2.3.3. Documentos completos	27
4.2.3.4. Solicitud creación del expediente	30
4.2.3.5. Solicitud de visita técnica	31
4.2.3.6. Respuesta a los interesados	31
4.3. Firma promesa de compraventa.....	31
4.4. Visitas técnicas	31
4.4.1. Planeación visita técnica	32
4.4.2. Actividades de alistamiento.....	32
4.4.3. Solicitudes a entidades competentes	33
4.4.4. Visita técnica.....	33
4.4.4.1. Actividades durante visita técnica	33
4.4.5. Después de la visita	35
4.4.6. Informe de Necesidad de la Tierra (INT)	35
4.4.7. Informe Agroambiental	35
4.4.8. Informe Topográfico.....	35
4.4.9. Informe de gestión catastral	36

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

4.5.	Avalúo	36
4.6.	Oferta económica	36
4.6.1.	Preparación	36
4.6.2.	Elaboración	37
4.6.2.1.	Estructura del documento:	37
4.6.3.	Envío de la Oferta	39
4.6.3.1.	Rechazo de la oferta	40
4.6.3.2.	Objeciones al avalúo	40
4.6.3.3.	Aceptación de la oferta	41
4.6.4.	Derecho de exclusión	41
4.7.	Solicitud de registro presupuestal	42
4.8.	Escrituración	43
4.8.1.	Solicitud del reparto notarial	43
4.8.2.	Elaboración de la minuta de la escritura pública	44
4.8.2.1.	Acto primero	44
4.8.2.2.	Acto segundo	44
4.8.3.	Remisión de la minuta a la notaría asignada en el reparto notarial.	45
4.8.4.	Firma de la escritura pública y Registro	46
4.9.	Trámite interno para pago	46
4.10.	Entrega provisional del predio	47
4.11.	Ingreso al FTRRI y traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos	48
4.11.1.	Ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral – FTRRI	48
4.11.2.	Traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos	49
5.	Compra directa de predios a la Sociedad de Activos Especiales - SAE por enajenación temprana con destino a las Comunidades Étnicas	49
5.1.	Generalidades	49
5.2.	Recepción de la solicitud de la comunidad e inicio del trámite	51
5.2.1.	Solicitud de la comunidad	51
5.2.2.	Validación jurídica del predio	51
5.2.3.	Validación geográfica del predio	52
5.2.4.	Solicitud creación del expediente	53
5.3.	Manifestación a la SAE de la intención de compra del predio	53

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

5.4.	Recibir la información económica, técnica y jurídica enviada por la SAE	53
5.5.	Realizar levantamiento predial y capturar la información agronómica y social.	53
5.6.	Promesa de compraventa	54
5.7.	Solicitud del registro presupuestal	54
5.8.	Tramitar el pago del 60% del valor del predio	55
5.9.	Entregar materialmente el predio a la comunidad beneficiaria	56
5.10.	Otorgar escritura pública	57
5.11.	Tramitar el pago del 30% del valor del predio	57
5.12.	Solicitar a la SAE, que envíe para registro ante ORIP	59
5.13.	Tramitar el pago del 10% del valor del predio	59
5.14.	Ingresar el predio al fondo de tierras	61
6.	Negociación voluntaria	62
6.1.	Etapa preliminar	62
6.1.1.	Recepción de la solicitud	62
6.1.2.	Verificación de la información del predio	62
6.1.2.1.	Documentos incompletos	63
6.1.2.2.	Documentos e información completos	63
6.1.2.3.	Solicitud creación del expediente	67
6.1.2.4.	Solicitud de visita técnica	67
6.1.3.	Presentación de la oferta	67
6.1.4.	Firma promesa de compraventa	67
6.1.5.	Avalúo comercial y levantamiento topográfico	68
6.2.	Etapa Inicial	68
6.2.1.	Oficio de aceptación de la oferta por parte de la ANT	68
6.2.2.	Aceptación o rechazo de la intención de compra	68
6.2.3.	Presentación de objeciones	68
6.3.	Etapa de cierre	69
6.3.1.	Saneamiento	69
6.3.2.	Otorgamiento de escritura pública e inscripción en la ORIP	69
6.3.2.1.	Solicitud del reparto notarial.	69
6.3.2.2.	Elaboración de la minuta de la escritura pública	70
6.3.2.3.	Remisión de la minuta a la notaría asignada en el reparto notarial.	71

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

6.3.2.4.	Firma de la escritura pública y Registro	72
6.3.3.	Desembolso del pago	72
6.3.4.	Entrega provisional del predio	73
6.3.5.	Ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral – FTRRI	74
6.3.6.	Traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos.....	75
7.	Elementos comunes a los procedimientos ACCTI-P-021 y ACCTI-P-031	75
7.1.	Recomendaciones de escritura	75
7.1.1.	Tipo y tamaño de fuente	75
7.1.2.	Interlineado de Párrafos	75
7.1.3.	Alineación y Sangría de Párrafos	75
7.1.4.	Títulos y Subtítulos	76
7.1.5.	Figuras, Mapas, Gráficos.....	76
7.1.6.	Uso de Fotografías	77
7.1.7.	Citación	79
7.1.8.	Abreviaturas.....	80
7.1.9.	Referencias Finales (Bibliografía).....	81
7.1.10.	¿Por qué es importante que los profesionales sociales manejen los Sistemas de Información Geográfica (SIG) (SWMaps-Google Earth pro)?	82
7.2.	Estudio de títulos.....	83
7.2.1.	Información básica del folio de matrícula.....	83
7.2.2.	Información jurídica del folio de matrícula.....	83
7.2.3.	Estudio complementario de títulos	84
7.3.	Cruces temáticos de información geográfica	85
7.4.	Informe de necesidad de la tierra	88
7.4.1.	Cuáles son los lineamientos básicos para hacer el INT	89
7.4.2.	Qué nos podemos encontrar en campo.....	89
7.5.	Informe agroambiental	91
7.6.	Informe topográfico.....	92
7.6.1.	Metodología de recolección del dato.....	92
7.6.2.	Formas, guías e instructivos para levantamiento planimétricos prediales	94
7.6.3.	Entregables.....	95
7.6.3.1.	Un informe técnico bajo las especificaciones que se indican a continuación:.....	95

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.6.3.2.	Informe de levantamiento con la siguiente información	95
7.6.3.3.	Carpeta digital	96
7.6.3.4.	Levantar, representar y describir las coberturas	98
7.6.3.5.	Plano de levantamiento planimétrico predial	98
7.6.4.	Actas de colindancia	99
7.6.5.	Validación de coberturas-componente agroambiental.....	100
7.7.	Informe de gestión catastral.....	100
7.8.	Avalúos	105
7.8.1.	Solicitud de avalúo.....	105
7.8.2.	Control de calidad de avalúo.....	106
7.8.2.1.	Consistencia de la información del predio (técnica y jurídica).....	106
7.8.2.2.	Definición de las unidades fisiográficas.	106
7.8.2.3.	Verificación de la Norma urbanística o de uso del suelo.	109
7.8.2.4.	Verificación de metodología valuatoria aplicada.	110
7.8.2.5.	Cálculos aritméticos	113
7.8.2.6.	Consulta del RAA Vigente.....	113
7.8.2.7.	Categorías para firmar el avalúo	114
7.8.2.8.	Emisión de concepto de aprobación.....	115
7.8.2.9.	Objeción o rechazo del avalúo.....	116
7.9.	Tramite de oposiciones	117
7.9.1.	Recepción del escrito de oposición.....	117
7.9.2.	Revisión de los documentos de oposición	118
7.9.2.1.	Oposición incompleta	118
7.9.2.2.	Oposición completa.....	118
8.	Formatos para utilizar.....	118

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Introducción

La Agencia Nacional de Tierras – ANT, fue creada como máxima autoridad de las tierras de la nación mediante el Decreto 2363 de 2015, con el objetivo de ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural, formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural - MADR, para 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 además, administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación.

De conformidad con el capítulo VI de la Ley 160 de 1994, compilado en el título 6 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, la ANT está facultada para adquirir por negociación directa, o por expropiación, las tierras o mejoras de propiedad de los particulares, o las patrimoniales de las entidades de derecho público que requiera, para cumplir los fines de utilidad pública e interés social.

Respeto a las comunidades étnicas, es la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE) de la ANT, de acuerdo con el numeral 9° del artículo 26 del decreto 2363 de 2015, la competente para adelantar los procesos de adquisición y expropiación de los predios previstos en la ley 160 de 1994, y sus respectivas modificaciones, esto bajo los lineamientos del Director General de la Agencia.

Objetivo

Este documento busca contribuir a la generación de conocimiento y la sistematización de las prácticas y acciones de compra directa de predios y/o mejoras para comunidades étnicas. En efecto, con el desarrollo del manual, la DAE pone a disposición de la ANT y de los terceros interesados en el tema, el conocimiento técnico y jurídico que ha logrado acumular durante el ejercicio práctico de sus funciones. La complejidad en la actividad de compra de tierras para comunidades étnicas requiere una discusión que supera el componente jurídico, razón por la cual, el lector podrá encontrar en el documento una elaboración multidisciplinaria que responde a cada uno de los ejes que intervienen en dichos procesos.

La gestión pública del conocimiento genera mejores insumos para el ejercicio de veeduría ciudadana y el control que los entes competentes pueden desarrollar, pues se cuenta con una herramienta orientativa de fácil acceso y comprensión. Con el presente manual, la DAE elabora un ejercicio de memoria institucional como práctica que permite una evaluación sistemática de sus procedimientos y un mejoramiento continuo de ellos. Sin duda, esta es una de las herramientas, por medio de las cuales, la DAE busca garantizar la transparencia en los procesos de compra directa de predios y/o mejoras con destino a comunidades étnicas.

Alcance

El manual inicia con la recepción de la oferta voluntaria hasta el ingreso del predio al inventario del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral y, el traslado del expediente a la Subdirección de Asuntos Étnicos para el desarrollo del procedimiento de formalización.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Marco normativo

LEYES

- Ley 2° de 1959 “Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables”
- Ley 70 de 1993 “por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política.”
- 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” capítulo VI, artículos 27 al 32, numerales 1,2,3 párrafo segundo.
- Ley 388 de 1997: “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”
- Ley 1151 de 2007 “Por medio del 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”.
- Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”
- Ley 1579 de 2012: Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1673 de 2013: Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1708 de 2014: Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.
- Ley 2294 de 2023 “Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia potencia mundial de la vida” Artículo 62 y Decreto regulatorio.

DECRETOS

- Decreto 960 de 1970: Por el cual se expide el Estatuto del Notariado.
- Decreto 1139 de 1995: “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del Incora.”
- Decreto 1420 de 1998. “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª 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 1337 de 2002: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1551 de 2009: Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Decreto 19 de 2012: “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”
- Decreto 1066 de 2015: “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior”

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- 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 1066 de 2015: "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior"
- Decreto 2363 de 2015 Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura.
- Decreto 148 de 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'"
- Decreto 129 del 7 de febrero de 2024 – "Por el cual se adiciona el Título 25 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto número 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en lo relacionado con la reglamentación de los procedimientos de ampliación y saneamiento de las tierras de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras; se adoptan mecanismos para la protección y seguridad jurídica de los territorios ocupados y poseídos ancestral y/o tradicionalmente por las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras y se dictan otras disposiciones."

RESOLUCIONES

- Resolución INCORA 2965 de 1995" Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones"
- Resolución IGAC 620 de 2008: "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"
- Resolución IGAC 643 del 30 de mayo de 2018: Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico o planimétrico para casos puntuales.
- Resolución IGAC 388 de 2020: Establece especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización con enfoque multipropósito.
- Resolución IGAC 509 de 2020: Por la cual se modifica el párrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la resolución 388.
- Resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020: "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias"
- Resolución IGAC No. 679 de 2022: Por la cual se modifican los numerales 7.1 y 7.5 del artículo 7 y se adiciona inciso en el artículo 8 de la resolución 388 modificada por la resolución por la resolución 509.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Resolución IGAC 1137 de 2024: “Por la cual se establecen los criterios, parámetros, y metodologías para la elaboración de los avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023”

CONVENIO

- Convenio Marco de Asociación ANT- 20245100 suscrito entre la ANT -SAE firmado en marzo 2024.

1. Glosario

Aclaración de área: Este trámite interno busca garantizar la correspondencia entre la realidad física del inmueble y 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.

Acotamiento de ronda hídrica: Proceso mediante el cual la Autoridad Ambiental competente define el límite físico de la ronda hídrica de los cuerpos de agua en su jurisdicción. (Artículo 2.2.3.2.3A.2 - Decreto 1076 de 2015).

Adquisición de Tierras: Facultad que tiene la ANT para adquirir mediante negociación directa predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de las entidades de derecho público, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994 y a los fines de utilidad pública e interés social en ella establecidos.” De esta forma se estaría asegurando la coherencia con la definición de “Oferte” que aparece más adelante en el documento.

Afrodescendiente: Persona de origen africano que habita las Américas y zonas de la diáspora africana por consecuencia de la esclavitud.

Aguas de uso público: La constitución, ampliación y reestructuración de un resguardo indígena no modifica el régimen vigente sobre aguas de uso público.

Ampliación de resguardo: Procedimiento administrativo que se realiza cuando la comunidad agrupada en un resguardo no cuenta suficiente tierra para su desarrollo económico y cultural o para el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad. Este procedimiento también se realiza cuando en el resguardo no fueron incluidas la totalidad de las tierras que ocupan tradicionalmente o que constituyen su territorio.

Aptitud agropecuaria utilizable: Es el indicador producto de la diferencia de áreas utilizables y no utilizables, dividida en el área total del mismo. Dicho indicador permite la identificación del área potencialmente utilizable en actividades agropecuarias respecto al área total del predio.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.

Área Homogénea de Tierra: Se refiere a una porción de terreno que presenta características uniformes en cuanto a su composición, uso, topografía, clima, o cualquier otra variable relevante.

Área protegida: Área definida geográficamente que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación. (Artículo 2.2.2.1.1.2.- Decreto 1076 de 2015).

Autoridad tradicional: Las autoridades tradicionales son los miembros de una comunidad indígena que, ejercen dentro de la estructura propia de la respectiva cultura, un poder de organización, gobierno, gestión o control social. Las autoridades tradicionales de las comunidades indígenas tienen, frente a la ANT, la misma representación y atribuciones que corresponde a los cabildos indígenas.

Autodeterminación: Es el derecho de los grupos étnicos que se refiere a la facultad que tienen para dirigir su vida colectiva de conformidad con sus usos, costumbres, valores, instituciones y procedimientos; es decir que tienen la potestad para organizarse y autogobernarse.

Avalúo comercial: Precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

Cabida y/o linderos: Es la verificación que hace la ANT en el levantamiento topográfico dentro del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, contrastándolos con los linderos y el área 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 autoridad o gestor catastral competente.

Cabildo Indígena: Es una entidad pública especial, cuyos integrantes son miembros de una comunidad indígena, elegidos y reconocidos por ésta, con una organización socio política tradicional, cuya función es representar legalmente a la comunidad, ejercer la autoridad y realizar las actividades que le atribuyen las leyes, sus usos, costumbres y el reglamento interno de cada comunidad.

Certificado de disponibilidad presupuestal: 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.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Chagra: Es un sistema de producción de las comunidades indígenas que se diferencia de los sistemas de producción occidental, concretamente del modelo de los colonos¹. Se caracteriza por estar en manos de las familias donde opera una división social del trabajo, en la que hombre tumba y quema el lugar donde quedara la chagra para que la mujer se encargue de la siembra, limpie y mantenga la chagra. En la chagra se siembran especies nativas y propias de la región que tienen un carácter significativo para la comunidad, dado que la chagra tiene dos funciones principales: 1) Subsistencia para la familia, dado que busca otorgar seguridad alimentaria. 2) Tiene una función cultural, pues permite mantener la identidad de las familias y de la comunidad, dado que en la chagra se plasma la cosmovisión de la comunidad sobre la vida y su relación con la naturaleza y con el mundo.

Clan: Es una organización que se caracteriza por tener como base el parentesco unilineal, es decir, son un grupo de personas que desciende de un antepasado apical. Esto quiere decir que todas las personas que pertenecen a un clan tienen un ancestro común que los vincula con algún antepasado remoto. La filiación de la comunidad perteneciente se da desde el nacimiento y es para toda la vida.

Clase Agrologica: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) la define como un sistema de clasificación de la capacidad de uso, en el que se adoptan los suelos para producir plantas cultivadas.

Clases de suelo. Es la clasificación del territorio que hacen los municipios y distritos en los instrumentos de ordenamiento territorial, en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases pueden establecerse las categorías de suburbano y de protección.

Comunidad étnica: Son aquellos pueblos indígenas o afro, unidos por lazos históricos que convergen en los siguientes aspectos: identidad cultural, usos y tradiciones, genealogía común, creencias religiosas o espirituales, raza, características lingüísticas, territorio o estructura social etc. En Colombia, las comunidades étnicas identificadas y reconocidas son: negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, indígenas y rom.

Comunidad o parcialidad indígena: Es el grupo o conjunto de familias de ascendencia amerindia, que tienen conciencia de identidad y comparten valores, rasgos, usos o costumbres de su cultura, así como formas de gobierno, gestión, control social o sistemas normativos propios que la distinguen de otras comunidades, tengan o no títulos de propiedad, o que no puedan acreditarlos legalmente, o que sus resguardos fueron disueltos, divididos o declarados vacantes.

Comunidad negra: Según el artículo 2° de la Ley 70 de 1993, una comunidad negra es un *“conjunto de familias de ascendencia afrocolombiana que posee una cultura propia, comparte una historia y tiene sus propias*

¹ El colono se caracteriza por ser un pequeño cultivador rural que usa mano de obra familiar para producir lo que consume y, además, busca apropiarse de la tierra para producir bienes que sean transables en el mercado. A saber; el colono tiene una relación diferente con el territorio, relación más cercana a la producción capitalista y sus lógicas de acumulación y mercantilización.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

tradiciones y costumbres dentro de la relación campo-poblado, que revela y conserva conciencia de identidad que la distingue de otros grupos étnicos”.

Conflictos (controversias) intraétnicos: Se refiere a aquellos conflictos que se presentan al interior de las comunidades o entre comunidades del mismo pueblo.

Conflictos (controversias) interétnicos: Se refiere a aquellos conflictos que se presentan entre una o varias comunidades pertenecientes a diferentes pueblos o grupos étnicos.

Consejo Comunitario: Es la figura organizativa de las comunidades negras cuya creación está autorizada por el artículo 5.º de la Ley 70 de 1993. Estos consejos comunitarios tienen entre sus funciones administrar internamente las tierras de propiedad colectiva que se les adjudiquen; delimitar y asignar áreas en las tierras adjudicadas; velar por la conservación y protección de los derechos de la propiedad colectiva; la preservación de la identidad cultural; el aprovechamiento y la conservación de recursos naturales. Es la máxima autoridad en el territorio y su creación es requisito para obtener un título colectivo.

Constitución de resguardo: Procedimiento administrativo que se dirige, de acuerdo con el Decreto 2164 de 1995, a *“las comunidades indígenas que poseen sus tierras sin título de propiedad, o las que no se hallen en posesión, total o parcial, de sus tierras ancestrales, o que por circunstancias ajenas a su voluntad están dispersas o han migrado de su territorio. En este último evento, la constitución del resguardo correspondiente podrá hacerse en la zona de origen a solicitud de la comunidad”.*

Construcción. La unión de materiales adheridos al terreno o en su interior, con carácter permanente, cuales quiera sean los elementos que estén contruidos, los lugares en que se hayan emplazados y la actividad económica a que se destinen, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción.

Construcciones anexas. Son las construcciones no convencionales en su uso y son complementarias a los usos habitacional, industrial, comercial, por lo cual no cuentan con todos los elementos de una calificación típica de construcciones, están conformadas por los elementos estructura, piso, muro y estado de conservación general y en algunos casos cubierta. Al calificar diferentes unidades suman puntajes muy similares, por esta razón se determina su valoración por tipología constructiva, en virtud de las condiciones particulares de sus elementos.

Control de la calidad. Aseguramiento de la calidad en el cumplimiento de los procesos y demás documentos como son los procedimientos.

Consulta previa: Es el derecho que tienen las comunidades étnicas a participar en la toma de decisiones sobre las medidas que los afecten en sus territorios. En Colombia, la Corte Constitucional ha reafirmado que el

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

derecho a la consulta previa es fundamental, por lo que debe aplicarse siempre que una intervención del Estado o de particulares afecte a los pueblos y comunidades negras o indígenas.

Corporaciones Autónomas Regionales: Son entes corporativos de carácter público, creados por la ley, integrados por las entidades territoriales que por sus características constituyen geográficamente un mismo ecosistema o conforman una unidad geopolítica, biogeográfica o hidrogeográfica, dotados de autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargados por la ley de administrar, dentro del área de su jurisdicción el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del medio ambiente.

Cosmogonía: Corresponde a un relato mítico relacionado con el origen del ser humano y el universo (mundo). Se asocia por lo general a los pueblos indígenas.

Cosmovisión: Es la manera de ver e interpretar el mundo de cada cultura. Se asocia por lo general a los pueblos indígenas.

Cruce Cartográfico: Es el procedimiento digital mediante el cual se superpone el plano de levantamiento topográfico de un predio o mejora 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.

Cruce y análisis de traslape: Es la actividad mediante la cual la ANT, con las diferentes coberturas o capas geográficas suministradas por las entidades generadoras de cartografía (Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, Áreas nacionales Protegidas, zonas de reservas forestal previstas en la Ley 2 de 1959 y Ley 70 de 1993, etc.), determina la superposición e incidencia de los procedimientos que adelanta la Agencia Nacional de Tierras frente a los proyectos adelantados por las entidades.

Derechos étnicos: Son todos aquellos derechos que competen a las comunidades étnicas y que se fundamenta en estándares constitucionales e internacionales y se desarrollan a partir del derecho propio y consuetudinario² de las comunidades. Principales derechos étnicos los siguientes:

1. Las comunidades étnicas son sujetos de derechos independientemente de calidades jurídicas.
2. Derecho al territorio como instrumento de realización de todos sus derechos y su existencia.
3. Derecho a la consulta previa, libre e informada.
4. Derecho a la autodeterminación de los pueblos y la libre organización de acuerdo con el derecho propio, entre otros.

² Que es de costumbre o es habitual.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Determinantes ambientales: La reserva, alinderación declaración, administración y sustracción de las áreas protegidas bajo las categorías de manejo integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, son determinantes ambientales y por lo tanto normas de superior jerarquía que no pueden ser desconocidas, contrariadas o modificadas en la elaboración, revisión y ajuste y/o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, de acuerdo con la Constitución y la ley. (Artículo 2.2.2.1.2.10. - Decreto 1076 de 2015).

Distinciones internacionales: Las distinciones internacionales tales como Sitios Ramsar, Reservas de Biósfera (AICAS) y Patrimonio de la Humanidad, entre otras, no son categorías de manejo de áreas protegidas, sino estrategias complementarias para la conservación de la diversidad biológica. Las autoridades encargadas de la designación de áreas protegidas deberán priorizar estos sitios atendiendo a la importancia internacional reconocida con la distinción, con el fin de adelantar acciones de conservación que podrán incluir su designación bajo alguna de las categorías de manejo previstas en el presente decreto. (Artículo 2.2.2.1.3.7 - Decreto 1076 de 2015).

Ecosistemas estratégicos. Las zonas de páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos como áreas de especial importancia ecológica gozan de protección especial, por lo que las autoridades ambientales deberán adelantar las acciones tendientes a su conservación y manejo, las que podrán incluir su designación como áreas protegidas bajo alguna de las categorías de manejo previstas en el presente decreto. (Artículo 2.2.2.1.3.8. - Decreto 1076 de 2015).

Etnónimo: Nombre de un grupo étnico (wayuu, nasa, kogui), pueden ser exónimo (huitoto), nombre otorgado por actores externos, o autónimo (murui), nombre designado por la propia comunidad³.

Exactitud posicional: Describe la cercanía en posición de los objetos en el conjunto de datos, con respecto a sus posiciones verdaderas (o las asumidas como verdaderas). (Anexo1, Resolución IGAC 388 de 2020)

Gestión del riesgo de desastres: La gestión del riesgo de desastres, en adelante la gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible. (Artículo 1 – Ley 1523 de 2012).

Gestor Catastral: Son aquellos que están habilitados para el desarrollo de actividades de formación, actualización y conservación catastral, así como de la difusión de la información catastral del (los) municipio(s) correspondiente(s) a su jurisdicción.

Imprescriptible: Que no se agota en el tiempo y tiene validez permanente.

³ Para los grupos étnicos se escribe sin mayúscula inicial y siempre en singular, incluso cuando son usados en plural

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Inalienable: Que no se puede vender, traspasar o ceder.

Inembargable: Que no se puede embargar o retener.

Junta Directiva: Es un grupo de personas que ejercen la autoridad en el consejo comunitario, es la encargada de dirigir, coordinar, ejecutar y administrar internamente la comunidad negra.

Lengua: La lengua es un sistema de signos orales y escritos que sirven para comunicarse entre personas de una misma comunidad lingüística. La lengua también alberga sistemas de conocimiento mediante los cuales las comunidades forman y mantienen su mundo. En este sentido se comprende la relación que tiene la lengua con el territorio.

Levantamiento planimétrico predial: Proceso mediante el cual se logra la representación geográfica de los objetos que componen el predio, incluyendo las afectaciones generadas por la informalidad en la tenencia (posesión y ocupación). Comprende las actividades de medición de la posición de los vértices que componen los linderos de los terrenos, construcciones y las servidumbres de tránsito. (Anexo 1, Resolución IGAC 388 de 2020)

Lindero: Es la línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente. (artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020)

Linderos arcifinios: Es la línea de división entre bienes que ha sido establecida a partir de elementos geográficos naturales, tales como quebradas, bordes ríos, líneas, entre otros. (artículo 2.2.2.1.1. del Decreto DANE 148 de 2020).

Maloka: La maloka es una manera de ocupar el territorio mediante una construcción que tiene dimensiones materiales y espirituales. La arquitectura de maloka depende del grupo o de la comunidad, por eso sus formas pueden ser ovaladas, rectangulares, circulares. La maloka tiene un origen mitológico y su uso puede ser para vivienda o como espacio sagrado donde se llevan a cabo ceremonias. La maloka también representa un modelo de cosmos y la forma en cómo está organizado, dejando claro el orden y las divisiones que hacen parte de ese cosmos. Así mismo, la maloka también opera como un dispositivo para diferenciar los géneros y la división del trabajo, donde hay espacios destinados a hombres y a mujeres relacionados con sus respectivas labores.

Número Único Predial, NUPRE: Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará la supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral, ni a la matrícula inmobiliaria actual.

Ocupación colectiva de comunidades negras: Es el asentamiento histórico de las comunidades negras sobre las tierras que son susceptibles de ser tituladas colectivamente en diferentes zonas similares del país (valles interandinos, costa caribe etc.) en las cuales desarrollan actividades económicas, sociales y culturales.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Oferente: Propietario de predio rural interesado en venderlo 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, con el fin de destinarlos a la legalización

Palenquero: Corresponde a una comunidad de ascendencia africana con particularidades que los diferencian del resto de colombianos y de los demás afrocolombianos. Su lengua es el palenquero que combina una base léxica española con características bantúes del África.

Plan de manejo: Las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales contarán con su respectivo plan maestro donde se determinarán los desarrollos, facilidades, uso y manejo de cada una de ellas. (Artículo 2.2.2.1.11.- Decreto 1076 de 2015).

Plan de manejo ambiental: Es el conjunto detallado de medidas y actividades que, producto de una evaluación ambiental, están orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales debidamente identificados, que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Incluye los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia, y abandono según la naturaleza del proyecto, obra o actividad. (Artículo 2.2.2.3.1.1 - Decreto 1076 de 2015).

Plan de manejo de las áreas protegidas: Cada una de las áreas protegidas que integran el Sinap contará con un plan de manejo que será el principal instrumento de planificación que orienta su gestión de conservación para un periodo de cinco (5) años de manera que se evidencien resultados frente al logro de los objetivos de conservación que motivaron su designación y su contribución al desarrollo del Sinap. (Artículo 2.2.2.1.6.5 - Decreto 1076 de 2015).

Plan de ordenamiento territorial: Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. (Artículo 9 – Ley 388 de 1997).

Plan de ordenación y manejo de la Cuenca Hidrográfica - POMCA: Instrumento a través del cual se realiza la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y la fauna y el manejo de la cuenca entendido como la ejecución de obras y tratamientos, en la perspectiva de mantener el equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de tales recursos y la conservación de la estructura físico-biótica de la cuenca y particularmente del recurso hídrico. (Artículo 2.2.3.1.5.1 - Decreto 1076 de 2015).

Planes de salvaguarda étnica: Es la estrategia dirigida a la prevención y a la atención diferencial de las comunidades indígenas víctimas del desplazamiento forzado.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Planes de prevención, atención y protección étnica (Planes de étnodesarrollo): Es la estrategia ordenada por la Corte Constitucional en el Auto 005 de 2009 para la incorporación del enfoque diferencial en favor de las comunidades afrocolombianas afectadas por el desplazamiento forzado, el confinamiento y situaciones de riesgo en presencia de megaproyectos. Por medio de este se establecen los lineamientos para el desarrollo de las comunidades negras.

Plano Topográfico: Es la representación gráfica de un terreno en particular debidamente amojonado, referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (MAGNA SIRGAS), en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos, las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores, hasta una distancia de cien (100) metros a la redonda.

Poseción tradicional de grupos étnicos: Es el derecho de una comunidad étnica sobre las tierras que tradicionalmente ocupa o utiliza y en las cuales desarrollan actividades económicas, sociales y culturales, sin que necesariamente hayan sido demarcadas y tituladas.

Predio: Según Resolución 643 del 2018 expedida por el IGAC, se considera como la unidad espacial de terreno, con o sin construcciones perteneciente a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que está sujeto a derechos y responsabilidades, y sobre el cual pueden recaer restricciones. El predio no pierde su unidad por estar atravesado por bienes de uso público, como vías y superficies de agua.

Promesa compraventa: La promesa, es un acuerdo de voluntades, por lo tanto, se pactan las cláusulas y plazos referentes al contrato futuro, que se suscribirá entre la SAE y la ANT. El contrato de promesa de compraventa deberá contener la identificación de las personas que celebraran el contrato, del bien inmueble que será objeto del contrato de compraventa, el plazo o condición para realizar el contrato y las cláusulas relativas al dinero que tendrá que pagar aquel que incumpla la promesa.

Propiedad colectiva de grupos étnicos: Es la que pertenece a una comunidad étnica, reconocida por la Constitución y la ley; sobre esta propiedad se realizan actividades sociales, económicas y culturales entre otros. Es un derecho que asiste a las comunidades étnicas mediante el cual se reconoce la titularidad de resguardos y tierras de comunidades negras.

RAA: Es el protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él. (Artículo 3. Definiciones. Decreto 556 de 2014 “Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013”).

Raizal: Es un grupo cultural e históricamente definido de ascendencia africana que habita en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Su lengua se denomina Creole y tiene como base el inglés y combina palabras de lenguas africanas y del español.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Redacción Técnica de Linderos: Descripción de la ubicación del levantamiento topográfico, donde se debe incluir, nombre del predio, fecha de realización del levantamiento, ubicación (vereda, corregimiento, municipio y departamento), adicionalmente debe de tener información detallada de los cambios de colindancias con sus coordenadas.

Reestructuración de resguardo: Se refiere a los resguardos de origen colonial o republicano, previa clarificación sobre la vigencia legal de los respectivos títulos.

Registro presupuestal: 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.

Reservas Forestales establecidas por Ley 2a de 1959: Están orientadas para el desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre. No son áreas protegidas, sin embargo, en su interior se encuentran áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP y territorios colectivos.

Reserva indígena: Es un globo de terreno baldío ocupado por una o varias comunidades indígenas que fue delimitado y legalmente asignado por el INCODER a aquellas para que ejerzan en él los derechos de uso y usufructo con exclusión de terceros. Las reservas indígenas constituyen tierras comunales de grupos étnicos, para los fines previstos en el artículo 63 de la Constitución Política y la Ley 21 de 1991.

Resguardo: Es la figura que reconoce formalmente la propiedad que una comunidad indígena tiene sobre su territorio ancestral. La figura fue desarrollada por el capítulo XIV de la Ley 160 de 1994 y el Decreto 2164 de 1995, con el fin de formalizar las antiguas reservas indígenas, títulos coloniales y el saneamiento, ampliación o reestructuración de estos territorios colectivos. Tiene el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable según la constitución de 1991.

Ronda hídrica: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la “Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia”. (Artículo 2.2.3.2.3A.2 - Decreto 1076 de 2015).

Sagrado: Se entiende por sagrado la manera de pensar y de acercarse a ciertos objetos, entidades y lugares, lo cual se realiza a través actividades rituales que implican patrones morales de comportamiento, a saber, reglas de conducta ante las cosas sagradas (cosas y lugares prohibidos y separados de lo cotidiano de la comunidad). Lo sagrado debe ser entendido en el dualismo Sagrado / Profano, donde lo sagrado es una interrupción deliberada de la vida cotidiana (profana) de la comunidad. Lo profano se entiende como la vida cotidiana útil inserta en un ritmo económico y en la temporalidad que le es propia

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Saneamiento de resguardo: Procedimiento por medio del cual la entidad competente (ANT) adquiere las mejoras que quedaron incluidas en el área de un resguardo indígena constituido, el objetivo de este procedimiento es sanear su propiedad colectiva.

Servidumbres y construcción de obras: Los resguardos indígenas estarán sometidos a las servidumbres establecidas por las leyes vigentes. Cuando en un resguardo se requiera la construcción de obras de infraestructura de interés nacional o regional, sólo podrán constituirse previa concertación con las autoridades de la comunidad y la expedición de la licencia ambiental, cuando esta se requiera, determinando la indemnización, contraprestación, beneficio o participación correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, las servidumbres constituidas en los predios pretendidos por la comunidad deben ser respetadas. Así, la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de un tercero, es decir, de alguien distinto al dueño del predio.

Servidumbre de tránsito. Gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Son terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio a otro predio. (Artículo 879 y siguientes, Código Civil Colombiano).

Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP: Es el conjunto de las áreas protegidas, los actores sociales e institucionales y las estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, que contribuyen como un todo al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país. (Artículo 2.2.2.1.1.3 - Decreto 1076 de 2015).

Sistema de Parques Nacionales Naturales: Forma parte del Sinap y está integrado por los tipos de áreas consagrados en el artículo 329 del Decreto-ley 2811 de 1974. La reserva, delimitación, alinderación y declaración de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales corresponde al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las acciones necesarias para su administración y manejo corresponden a Parques Nacionales Naturales de Colombia. (Artículo 2.2.2.1.2.2.- Decreto 1076 de 2015).

Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. (Artículo 31 – Ley 388 de 1997).

Suelo de expansión urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. (Artículo 32 – Ley 388 de 1997).

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Suelo rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. (Artículo 33 – Ley 388 de 1997).

Suelo suburbano: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. (Artículo 34 – Ley 388 de 1997).

Suelo de protección: Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Artículo 35 – Ley 388 de 1997).

Territorialidad: Es un sistema de relaciones económicas (Relaciones de producción), geopolíticas (nociones de dominio y control) culturales y sociales (aspectos simbólicos e identitarios) histórica y socialmente situadas mediante las cuales los grupos, comunidades e individuos se apropian del espacio, el ambiente y una parte del mundo, haciendo referencia a un espacio vivido por las comunidades.

Territorio: Es el espacio físico, cultural, ancestral donde las comunidades étnicas desarrollan sus prácticas de subsistencia, producción, culturales, económicas, espirituales etc. Se constituye como un elemento esencial de la existencia social e individual y de pervivencia de un grupo étnico. No se limita a la tierra como tal ya que abarca una dimensión simbólica que determina el vínculo con la tierra.

La Corte Constitucional ha enfatizado que el concepto de territorio no se restringe a la ubicación geográfica de una comunidad o un resguardo indígena, sino que se asocia al concepto más amplio de ámbito cultural de la comunidad.

Territorios de Ocupación Ancestral o Histórica: De acuerdo con el numeral 3 del artículo 141 del Decreto Ley 4633 de 2011 y numeral 3 del artículo 107 del Decreto Ley 4635 de 2011, territorios ancestrales y/o tradicionales son aquellas tierras y territorios que históricamente han venido siendo ocupados y poseídos por los pueblos o comunidades y que constituyen el ámbito tradicional de sus actividades sociales, económicas, culturales y espirituales, cuya ocupación se debió haber ejercido el 31 de diciembre de 1990 y las afectaciones relacionadas con el conflicto armado y/o sus factores subyacentes o vinculados debieron haber ocurrido con posterioridad a 01 de enero de 1991.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Territorios Indígenas: Son las áreas poseídas en forma regular y permanente por una comunidad, parcialidad o grupo indígenas y aquellas que, aunque no se encuentren poseídas en esa forma, constituyen el ámbito tradicional de sus actividades sociales, económicas y culturales.

Título colectivo: Es el reconocimiento formal de la propiedad que una comunidad negra tiene sobre su territorio tradicionales, de acuerdo con lo estipulado por el artículo transitorio 55 de la Constitución Política, la Ley 70 de 1993 y el Decreto 1745 de 1995. Representa la formalización de su relación con la tierra. Según la Constitución política de 1991 un título colectivo tiene el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable.

Título colonial: Se conoce como título colonial los títulos de propiedad que reconocían el dominio de las comunidades étnicas sobre sus territorios y que fueron expedidos durante la época colonial o republicana. Estos títulos gozan de legalidad y legitimidad en el reconocimiento del derecho al territorio ancestral, sin la necesidad de una reafirmación del Estado colombiano a dichos títulos.

Traslape: Situación que se presenta cuando sobre una misma área de territorio convergen dos o más figuras jurídicas⁴: propiedad, protección o conservación etc.

Unidad de construcción. Es cada conjunto de materiales consolidados dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a elementos constitutivos físicos y usos de la misma, las unidades de construcción se podrán diferenciar por uso de la construcción o por elementos constructivo que determinen variación significativa en la calificación.

Unidades Fisiográficas: Son áreas que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual.

Uso del suelo. Es la clasificación asignada al suelo por la autoridad competente en desarrollo de la herramienta de ordenamiento territorial de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. Se establecerán para cada área de actividad, en principales, compatibles o complementarios, Condicionados o restringidos y/o prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible o complementario, Condicionado o restringido se entenderá prohibido.

Uso sostenible: Utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo alterando los atributos básicos de composición, estructura y función, con lo cual se mantienen las posibilidades de esta de satisfacer las necesidades y las aspiraciones de las generaciones actuales y futuras. (Artículo 2.2.2.1.1.2 - Decreto 1076 de 2015).

⁴ Se entiende por figura jurídica la forma y modalidad escogida por una persona o una sociedad para desarrolla determinadas actividades con sus respectivas obligaciones. De esta manera, dos figuras como un resguardo indígena y un parque nacional podrían traslaparse.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Valor Potencial: Este es un valor determinado por cada clase de tierra, corresponde a la suma de las puntuaciones conforme a las características de los suelos como condiciones agronómicas, clima y relieve.

Víctima: Se consideran víctimas a los sujetos colectivos y a sus miembros individualmente considerados que hayan sufrido daños como consecuencia de violaciones graves y manifiestas de normas internacionales de derechos humanos, derechos fundamentales y colectivos, crímenes de lesa humanidad; o infracciones al Derecho Internacional Humanitario por hechos ocurridos a partir del 1.º de enero de 1985 y que guarden relación con factores subyacentes o vinculados al conflicto armado interno.

Zonificación de áreas protegidas: Las áreas protegidas del Sinap deberán zonificarse con fines de manejo, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas y sus consecuentes subzonas dependerán de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida, conforme a lo dispuesto en el presente decreto y podrán ser las siguientes: preservación, restauración, uso sostenible, general de uso público. (Artículo 2.2.2.1.4.1. - Decreto 1076 de 2015).

2. Siglas

ANT: Agencia Nacional de Tierras

CDP: Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CPACA: Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CRP: Certificado de Registro Presupuestal

DAE: Dirección de Asuntos Étnicos

FMI: Folio de Matricula Inmobiliaria

FTRRI: Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral

GSD: Ground Sample Distance

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

INT: Informe de Necesidad de la Tierra

ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

PAC: Plan Anual de Caja

PQRS: Peticiones, quejas y reclamos

RTDAF: Registro de Tierras Despojadas y Abandonas Forzosamente

SAE: Sociedad de Activos Especiales

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 procedimiento las entidades hacen referencia a los predios.

URT: Unidad de Restitución de Tierras

VUR: Ventanilla Única de Registro

3. Reconocimiento formal de las Comunidades Étnicas

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Es importante partir de ciertos antecedentes históricos básicos, como la **Ley 89 de 1889**, la cual, en sus artículos 2, 7 y 35, expresa cómo el registro y certificación de la población indígena es consecuencia del ejercicio autónomo del autocenso realizado por las propias comunidades registradas. En ese sentido, *la propia comunidad indígena es la que se concibe a sí misma como una población autónoma y diferenciada, sin necesidad de validación externa*. No obstante, para los criterios de formalización ante el Estado colombiano, sí es necesario:

- Tener un reconocimiento ante las instancias de carácter nacional, lo que se traduce en que la comunidad indígena debe estar registrada ante el Ministerio del Interior, específicamente en la Dirección de Consulta Previa y la Dirección de Asuntos Indígenas, Rom y Minorías (DAIRM).
- Tener un reconocimiento ante la jurisdicción administrativa local, es decir, ante la alcaldía municipal. Si bien este reconocimiento no es indispensable, sí facilita la articulación entre entidades nacionales y locales.

Una vez exista este reconocimiento formal, las mismas comunidades étnicas podrán solicitar ante la ANT la compra de predios/mejoras para constitución, ampliación, saneamiento o reestructuración de resguardos. Asimismo, para la titulación colectiva para una comunidad afrodescendiente. A esta solicitud, la comunidad indígena deberá acompañarla de información básica relacionada con la ubicación, vías de acceso, croquis del área pretendida, número de familias que integran la comunidad y la dirección donde recibirán notificaciones y comunicaciones.

Para el caso de las comunidades afrodescendientes también debe hacerse este registro con el Ministerio del Interior y con la autoridad municipal. Y, para ello, nos remitiremos a los siguientes sustentos jurídicos:

- La **Ley 70 de 1993**: “Por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política”.
- El **Decreto 1745 de 1995**: “Por el cual se reglamenta el Capítulo III de la Ley 70 de 1993, se adopta el procedimiento para el reconocimiento del derecho a la propiedad colectiva de las ‘Tierras de las Comunidades Negras’ y se dictan otras disposiciones”. En este decreto podrá encontrarse el procedimiento para el procedimiento de titulación colectiva, en particular en el Capítulo IV.

Importante: en el caso de los pueblos afrocolombianos, también será clave tener en cuenta el reciente **Decreto 129 de 2024**, el cual permite adelantar proceso de ampliación y saneamiento de los territorios colectivos.

4. Manual para la adquisición de tierras y mejoras rurales

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

4.1. Generalidades

De conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la Ley 160 de 1994, la ANT, podrá adquirir mediante negociación directa o decretar la expropiación de predios 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.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 9o. del artículo 26 del decreto 2363 de 2015, la DAE, tiene dentro de sus funciones misionales la de adelantar los procesos de adquisición y expropiación de predios en los casos establecidos en el literal a) del 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.

Por lo tanto, 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.

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

La ANT, podrá adquirir mediante negociación directa o decretar la expropiación de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de entidades de derecho público, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en esta ley, para las comunidades indígenas, afrocolombianas y demás minorías étnicas que no las posean, o cuando la superficie donde estuviesen establecidas fuere insuficiente.

4.2. Recepción de las intenciones de venta e inicio del procedimiento

La DAE, podrá iniciar el procedimiento de adquisición en los siguientes casos:

4.2.1. Por orden judicial

Cuando en el marco de un proceso judicial, se ordene adelantar las actuaciones tendientes a la compra de predios o mejoras, con destino a comunidades étnicas, la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, correrá traslado de la orden impartida por el operador judicial a la Dirección de Asuntos Étnicos mediante memorando.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Recibida la información descrita en el párrafo que antecede, el equipo técnico de la Dirección de Asuntos Étnicos deberá adelantar la verificación técnico-jurídica descrita en el apartado 2.2.3.1. si los predios o mejoras cumplen con las condiciones para iniciar el procedimiento de adquisición, se continuará con la solicitud de creación del expediente, solicitud de visita y comunicación a los interesados, incluyendo al operador judicial.

Nota 1: La apertura del expediente de adquisición se fundamenta en el memorando remitido por la Oficina Jurídica, donde se describe la orden del operador judicial.

Nota 2: Se analizarán y podrán utilizar en el marco del procedimiento de compra, toda la información de carácter social, agro y topográfico, que dio sustento a la orden judicial.

Nota 3: Una vez notificada la sentencia que ordene la adquisición de predios, se deberá solicitar toda la información que obro como prueba en el proceso, la cual será objeto de análisis por parte de los componentes jurídico, social, agro y topográfico. En caso de que la información remitida no cuente con los elementos esenciales o estos sean insuficientes, en cada componente técnico para avalar el proceso de compra, deberá realizarse visita para complementar la información remitida.

4.2.2. Por orden administrativa

Cuando como consecuencia del procedimiento de medidas de protección de la posesión de territorios ancestrales y/o tradicionales, en el acto administrativo de cierre de dicho procedimiento, se ordene adelantar actuaciones tendientes a la compra de predios o mejoras con destino a comunidades étnicas, la Subdirección de Asuntos Étnicos (SDAE) de la ANT, correrá traslado del mentado acto administrativo una vez ejecutoriado a la Dirección de Asuntos Étnicos mediante memorando.

Recibida la información descrita en el párrafo que antecede, el equipo técnico de la DAE deberá adelantar la verificación técnico-jurídica descrita en el apartado 2.2.3.1. si los predios o mejoras cumplen con las condiciones para iniciar el procedimiento de adquisición, se solicitará la creación del expediente de adquisición y posteriormente el profesional jurídico expedirá Auto de Incorporación de las actuaciones surtidas en el marco del procedimiento de protección; el cual será comunicado a la comunidad étnica beneficiaria y al propietario o mejoratario.

Una vez incorporada la información recolectada en el procedimiento de protección, el equipo técnico jurídico, revisara y determinara la necesidad de realizar visitas técnicas para recopilar más información para el procedimiento de compra.

4.2.3. Recepción Intención De Venta

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

La intención de venta se deberá realizar mediante el formato de 'oferta voluntaria de predios ACCTI-F-021', el cual debe ser debidamente diligenciado y firmado por todos los propietarios del predio o mejora ofertado; adicionalmente, se debe anexar:

- Documento de interés de la comunidad étnica beneficiaria (acta de mesa de concertación o carta de la comunidad): Mediante escrito dirigido a la Dirección de Asuntos Étnicos y firmado por las autoridades, la comunidad étnica beneficiaria deberá identificar el predio o mejora de su interés (nombre, FMI y ubicación), indicar el procedimiento de formalización que se pretende adelantar con la compra del inmueble y dirección para efectos de notificación. Adicionalmente, se recomienda que se indique la destinación proyectada (conservación, producción agropecuaria, existencia de sitio sagrado, lugares de recreación cultural, etc.) que se le dará al inmueble postulado para venta, deberá indicarla en el memorial.
- Acta de posesión de la autoridad de la comunidad étnica expedida por la Alcaldía o certificado de registro de autoridades o cabildos indígenas expedido por el Ministerio del Interior
- Copia de las cédulas de los propietarios del inmueble ofertado
- Título que acredite la propiedad del inmueble (Escritura pública, sentencia, resolución de adjudicación)
- Si los propietarios actúan a través de apoderado, poder debidamente autenticado

Nota 1: La intención de venta podrá ser allegada por los propietarios o mejoratarios, o por la comunidad étnica beneficiaria mediante correo electrónico info@ant.gov.co o radicadas en cualquiera de las oficinas de la Agencia Nacional de Tierras.

Nota 2: La Agencia podrá aceptar los planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley o los reglamentos para cada caso.

4.2.3.1. Revisión de los documentos

Recibida la intención de venta con los correspondientes anexos; el profesional jurídico deberá realizar el análisis de los documentos allegados, y en consecuencia podrán ocurrir los siguientes escenarios:

Nota 1: Si el equipo técnico de la Dirección de Asuntos Étnicos determina que tiene la información necesaria y suficiente y que por ello no es necesario realizar visitas técnicas, se asignará el avalúo.

Nota 2: El profesional jurídico deberá realizar, la consulta en el aplicativo gestión documental Orfeo, con el número de FMI en los expedientes carados, con el fin de verificar si sobre el inmueble ofertado se están adelantando procesos agrarios; de encontrarse procesos en curso la intención de venta será rechazada.

4.2.3.2. Documentos incompletos

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Si revisados los documentos, se encuentra que los mismos están incompletos o se requiere más información para iniciar con el proceso de adquisición, se realizará requerimiento a los propietarios del inmueble ofertado y a la comunidad, para que alleguen la información solicitada; para lo cual se le concederá un término de 30 días calendario. Si los interesados no allegan la información solicitada en el término correspondiente, se entenderá que han desistido de la solicitud.

Nota 1: Se deberá dar aplicación al artículo 9 del decreto 19 de 2012, en cuanto no se podrá solicitar el propietario que intencione la venta de su predio, actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en los archivos de la ANT.

Nota 2: La ANT solicitará directamente a otras entidades públicas cualquier información que considere necesaria para el trámite administrativo, sin perjuicio de que el propietario pueda aportar toda la información que considere pertinente.

4.2.3.3. Documentos completos

Si los documentos allegados se encuentran completos para continuar con el procedimiento de adquisición o la información faltante se allego en debida forma, el profesional jurídico, deberá:

- Realizar el Estudio Jurídico de Títulos del inmueble ofertado en el formato ACCTI-F-022: Estudio Preliminar y Complementario de Títulos:

En el marco de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar la naturaleza jurídica del predio (Privado o baldío), el tipo de bien (Urbano o Rural), si tiene medidas cautelares o gravámenes vigentes (Hipoteca, Embargo, Medida cautelar de la URT...), el estado del folio de matrícula inmobiliaria (Abierto o Cerrado) y la cadena traslativa de dominio.

Finalmente, si en el análisis jurídico se concluye la viabilidad del predio ofertado sin novedades, se emite el concepto positivo, para pasar a la siguiente fase del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, correspondiente a las visitas técnicas en los componentes social, agroambiental y de levantamiento topográfico. Resultado que será informado de manera oportuna al propietario, y a la comunidad beneficiaria.

Si dentro de la revisión jurídica se concluye que el predio no es apto para compra, se genera concepto negativo y se procede con el archivo de las diligencias

Nota 1: Para la realización del estudio de títulos, el profesional encargado deberá tener presente lo indicado en el presente manual en el apartado 5.2.

Nota 2: Quien presente la oferta de venta, podrá autorizar a la ANT a que se efectué la notificación electrónica de las comunicaciones administrativas, que se surtan dentro de este procedimiento

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 3: Si el predio es viable jurídicamente, pero cuenta con gravámenes vigentes que pueden ser saneados y que no impliquen limitación al derecho real de dominio, se emitirá el estudio de títulos Condicionado al levantamiento del gravamen, el cual deberá ser subsanado hasta antes de emitir la oferta económica de compra. Resultado que será informado de manera oportuna al propietario, y a la comunidad beneficiaria.

Nota 4: Serán causales de rechazo de oferta: si el tipo de predio es urbano, si el folio de matrícula inmobiliaria está cerrado, si el inmueble tiene en sus anotaciones medidas de sustracción del comercio o si se encuentra falsa tradición.

Nota 5: De presumirse que el predio analizado es un predio baldío, deberá informarse de esta situación mediante memo, a la Subdirección de Procesos Agrario, anexando toda la información que se posea, para que dicha subdirección adelante las acciones que sean de su competencia.

Nota 6: Si el predio tiene hipotecas o embargos vigentes, se podrá proferir Estudio de Títulos Condicionado al levantamiento del gravamen, para la cual se debe requerir al oferente para que allegue un memorial comprometiéndose al levantamiento de dicho gravamen.

- Realizar consulta de antecedentes de los oferentes (disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas, INTERPOL, OFAC, organización terroristas y ONU) y vigencia de la cédula:

Se realiza verificación de la vigencia de los documentos de identidad de los propietarios/mejoratorios, y validación de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, de registros de medidas correctivas, que permitan identificar que no existen circunstancias apremiantes que impidan la continuidad del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, tales como fallecimiento de la persona que en títulos registra como propietarias, inhabilidades para contratar con el estado de acuerdo con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 80 de 1994, y constatar la existencia de condenas por delitos que afecten el patrimonio del Estado o quienes hayan sido condenados por delitos relacionados con la pertenencia, promoción o financiación de grupos armados ilegales, delitos de lesa humanidad o por narcotráfico en Colombia o en el exterior, según lo establecido en el inciso quinto del artículo 122 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

En el marco de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar los antecedentes de los oferentes y el certificado de vigencia de la cédula de ciudadanía, para lo cual se relacionan los siguientes enlaces objeto de consulta:

- ✓ Procuraduría: <https://www.procuraduria.gov.co/Pages/Consulta-de-Antecedentes.aspx>
- ✓ Contraloría: <https://www.contraloria.gov.co/web/quest/persona-natural>
- ✓ Policía: <https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/antecedentes.xhtml>
- ✓ Medidas correctivas: https://srvcnpc.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx
- ✓ INTERPOL: <https://www.interpol.int/es/Como-trabajamos/Notificaciones/Notificaciones-rojas/Verlas-notificaciones-rojas>
- ✓ OFAC: <https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>
- ✓ ORGANIZACIONES TERRORISTAS: <https://www.state.gov/foreign-terrorist-organizations/>

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- ✓ ONU: <https://main.un.org/securitycouncil/en/content/un-sc-consolidated-list>
- ✓ Vigencia cédula de ciudadanía: <https://certvigenciacedula.registraduria.gov.co/Datos.aspx>

En los casos en que la propiedad/posesión esté en cabeza de una persona jurídica se deberá validar el certificado de existencia y representación de esta; gestión se realiza dentro del portal web del Registro Único Empresarial y Social – RUES www.rues.org.co dejando claro, que la persona registrada como representante legal se someterá a las mismas validaciones de antecedentes relacionadas en el párrafo anterior.

Nota 1: Esta acción debe realizarse también al momento de generar la oferta económica y en la proyección de las escrituras

Nota 2: Será causal de rechazo de la intención de venta, si se evidencia que los oferentes tienen antecedentes.

Nota 3: Si la cédula de los oferentes se encuentra cancelada por muerte, en la verificación inicial se procederá al rechazo de la oferta. Si esto se evidencia en la generación de oferta o en la proyección de la escritura, el profesional jurídico deberá requerir a los herederos para que manifiesten su intención de continuar con el proceso de adquisición; en caso de que los herederos alleguen memorial manifestando la intención de continuar con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, se continuará con el trámite correspondiente una vez registrada la sentencia de sucesión en el folio de matrícula inmobiliaria del predio ofertado, en un plazo no mayor a un (1) año, de no ser así se entenderá que han desistido de la solicitud y se procederá a su archivo.

- Solicitar al equipo técnico de topografía cruce temático del polígono ofertado: En el marco de esta actividad, se realiza un cruce temático Informativo con los elementos restrictivos ambiental, étnicos (solicitudes de formalización étnicas), minas antipersonales y Restitución de Tierras.

Nota 1: Para la elaboración del cruce temático geográfico, se deberá tener en cuenta lo enunciado al respecto en el acápite 5.3.

Nota 2: En caso de que se encuentre traslape con medida de la URT en estado iniciada o en trámite, se deberá requerir a dicha entidad se informe el estado de la medida, e informar al propietario y a la comunidad beneficiaria el traslape encontrado. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente la medida se continuara con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS; de no ser así, y encontrarse vigente la medida, se rechazara la oferta de compra.

Nota 3: En caso de que se encuentre traslape con evento de minas, se deberá requerir al equipo de Acción Integral Contra Minas Antipersonal de la Oficina del Alto Comisionado para la Paz. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente el evento de minas se continuara con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS; de no ser así, y encontrarse vigente el evento de minas, se rechazara la oferta de compra.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Verificación de duplicidad con procesos impulsados por la Dirección de Acceso a Tierras (DAT): Para el desarrollo de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar si el predio o mejora ofertada, se encuentra en proceso de adquisición por parte de la Dirección de Acceso a Tierras.

Nota 1: En caso de que se encuentre en la base de adquisición de predios de la DAT, pero el estado sea no viable o retirado, desde la Dirección de Asuntos Étnicos se podrá continuar con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS en beneficio de comunidades étnicas.

Nota 2: Si, por el contrario, el proceso de compra se encuentra en trámite de la DAT, pero dentro de la información allegados se evidencia documento de interés de alguna comunidad étnica, se solicitará mediante memorando el traslado del proceso, para que la DAT proceda con la remisión de la información y archivo de sus diligencias. Adicionalmente también se envía copia del memorando por correo al líder de compras de la DAT, líder jurídico de la DAT y al Director de la DAT.

Nota 3: La Dirección de Acceso a Tierras, trasladará las actuaciones surtidas en el marco del procedimiento indistintamente de la etapa en la que esté, siempre y cuando no hayan desembolsado o entregado provisionalmente.

Nota 4: La incorporación de las actuaciones de deberá realizar mediante acto administrativo, emitido por la dependencia que reciba las diligencias.

Nota 5: Se aplicará la misma ruta en los casos de traslado de procedimientos de compra de predios adelantados por la DAE para la continuación por parte de la DAT, cuando sea el caso.

4.2.3.4. Solicitud creación del expediente

Una vez surtido el Estudio de Títulos dando como resultado positivo la consulta de antecedentes de los propietarios del inmueble ofertado y vigencia de cédula sin novedad alguna, y el cruce cartográfico sin traslape con capas alerta; se procederá con la solicitud de creación del expediente al equipo de gestión documental mediante correo electrónico, en el cual se deberá señalar el nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria (en caso de contar con esta información), ubicación del predio y se enviara como anexo el cruce cartográfico.

Una vez recibida la solicitud, el equipo de gestión documental, solicitará mediante correo electrónico al equipo de inventarios, información sobre solicitudes de formalización respecto del inmueble ofertado, obtenida esta información, el profesional jurídico contestará dicho correo confirmando la creación del expediente.

Creado el expediente, se ingresará la información correspondiente al predio ofertado en la base del plan de atención de compras.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

4.2.3.5. Solicitud de visita técnica

Tras crear el expediente de adquisición del predio ofertado, de ser necesario, se solicitará la visita técnica de los componentes ambiental, social y topográfico; dicha solicitud se hará por correo electrónico a los líderes de los equipos técnicos mencionados relacionando el nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria (si se cuenta con esta información), ubicación del predio y número de expediente Orfeo.

Las visitas técnicas podrán realizarse por los componentes ambiental, social y topográfico en simultaneo o independiente; considerando la capacidad operativa de los equipos técnicos.

4.2.3.6. Respuesta a los interesados

Agotadas las etapas descritas anteriormente, se debe proferir un oficio a los oferentes y un oficio a la comunidad étnica beneficiaria, informando que agotada la verificación preliminar se encontró positivo el predio o mejora para continuar con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS; y, por consiguiente, se procederá con la programación de la visita técnica indicándoles la necesidad de ser el caso. Adicionalmente, y de ser necesario, se requerirá a los oferentes para que adelanten las acciones de saneamiento a las que haya lugar.

4.3. Firma promesa de compraventa

Aperturado el expediente y con viabilidad jurídico-técnica y de común acuerdo entre las partes, se podrá disponer de la firma de una promesa de compraventa, en la cual se dejarán consignados los datos esenciales, estableciéndose que el valor del negocio podrá fijarse teniendo en cuenta los valores de referencia a partir de la base de datos de avalúos realizados por la ANT consignados en el Sistema Integrado de Tierras –SIT. Sin embargo, el valor del negocio estará sujeto al avalúo comercial que se realice del predio y de los levantamientos planimétrico-prediales (en lo que concierne a las gestiones catastrales identificadas que afecten la cabida del predio)

Nota: La promesa de compraventa podrá firmarse en cualquier momento del procedimiento hasta antes de generar la oferta económica.

4.4. Visitas técnicas

Para adelantar los programas de adquisición de predios y mejoras, la agencia deberá practicar los estudios y visitas, para recabar información suficiente y necesaria en los componentes social, agroambiental y topográfico, para luego poder contratar el avalúo correspondiente.

Con la información recolectada en las visitas, se podrá determinar la aptitud con enfoque étnico para fines de reforma agraria de los inmuebles rurales.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 1: La agencia podrá aceptarlos planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario y/o la comunidad beneficiaria, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley o los reglamentos para cada caso.

Nota 2: Si el equipo técnico de la Dirección de Asuntos Étnicos determina que tiene la información necesaria y suficiente y que por ello no es necesario realizar visitas técnicas, se asignará el avalúo.

4.4.1. Planeación visita técnica

Los equipos técnicos deben analizar la información que ya reposa en los expedientes, como lo son el estudio de títulos, el cruce cartográfico temático Informativo con el fin de tener un contexto general ambiental y social de la zona donde se encuentran los predios.

Se realiza la revisión del expediente correspondiente, con el fin de obtener los números de contacto del propietario y comunidad para acordar fechas de visita, acompañamiento, aspectos logísticos como acceso y tiempos de desplazamiento.

Si al momento de realizar el contacto con el propietario y la comunidad, alguno manifiesta que el predio ya fue vendido, desistimiento de oferta o venta, o alguna otra situación que no permita realizar la visita técnica, se le solicitará a la parte que pueda remitir de manera expresa su decisión a algún medio oficial de la ANT ya sea físico o correo electrónico. En caso de no contar con el documento expreso en el proceso de preparación de la visita técnica, el equipo técnico diligenciará la forma INTI-F-008 acta de reunión, donde se relacione la decisión manifestada o la situación expresada, la cual deberá ser remitida por correo electrónico al componente jurídico para su verificación y fines pertinentes.

Nota: Se debe tener en cuenta que las visitas técnicas pueden desarrollarse en momentos diferentes dependiendo de la disponibilidad del equipo técnico desde los otros componentes, por lo que, esta tarea de concertación previa con propietario y comunidad, pueden ser compartida entre los profesionales designados a la visita técnica, con el fin de avanzar en los planes de trabajo de la forma más ágil.

4.4.2. Actividades de alistamiento

- Realizar reunión con el equipo técnico que atenderá la visita, con el fin de coordinar las actividades para realizar, asegurando el acompañamiento por parte de comunidad y propietario en las actividades acordadas por cada componente, así como en términos de transporte y desplazamientos.
- Diligenciar la forma ADMBS-F-004 Solicitud de comisión y/o autorizaciones de viaje, solicitar por correo la autorización de la comisión al supervisor del contrato y a las demás dependencias necesarias para la consecución de la actividad.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Cargar la comisión en el aplicativo Klic, teniendo en cuenta las indicaciones y los tiempos establecidos por la entidad para la aprobación de la comisión. Antes de salir a campo se debe verificar que la comisión quede aprobada por el ordenador del gasto.
- Preparar el material digital como el cargue del polígono catastral remitido por el componente topográfico al aplicativo SWMAPS u otros aplicativos de sistemas de información geográfica (SIG) que permitan recopilar y compartir información geográfica, así como el material físico recibos de caja menor, forma ACCTI-F-143 Acta agroambiental de visita al predio y forma ACCTI-F-142 Acta de imposibilidad de visita.
- Se realiza alistamiento y validación de información para el desarrollo de la visita en campo, revisión de títulos específicamente la parte de linderos técnicos que presente el predio, en algunos casos donde el predio nace a la vida jurídica por medio de adjudicación, se solicita la resolución y plano a través del aplicativo CAS.

4.4.3. Solicitudes a entidades competentes

El profesional del equipo agroambiental deberá realizar la solicitud de concepto técnico ambiental a la Corporación Autónoma Regional – CAR dependiendo de la jurisdicción donde se encuentre el predio, así como el certificado de uso permitido del suelo, e identificación de amenazas y riesgos a la Alcaldía Municipal, a través del aplicativo ORFEO. Esta actividad se puede realizar en dos momentos; si el equipo de topografía localiza el polígono catastral en las bases prediales, dichas solicitudes se adelantarán antes de salir a visita técnica; si por el contrario no se logra localizar el polígono previamente, las solicitudes se adelantarán una vez se cuente con el polígono emitido por el equipo de topografía.

4.4.4. Visita técnica

Una vez se ajustan los términos de la visita, y hay aprobación por parte de la ANT para ello, un equipo interdisciplinar de la DAE (componente social, agroambiental y topográfico) realizará la comisión al predio o predios que pretende la comunidad. El o los profesionales sociales adelantarán en campo una serie de metodologías que permitan recolectar información sobre la comunidad y los predios. Esta información servirá de insumo para la elaboración de los informes técnicos.

4.4.4.1. Actividades durante visita técnica

- Realizar reunión de apertura con el propietario del predio y la comunidad étnica solicitante, con el fin de dar a conocer el objetivo de la visita técnica, confirmar tiempos, accesos y los acompañamientos por parte de los dos actores, así como resolver inquietudes que se tengan al respecto.
- Realizar los recorridos de inspección ocular social y agroambiental a los predios, tomando registro fotográfico y haciendo uso del aplicativo SWMAPS u otro aplicativo de SIG, que permitan georreferenciar los puntos de interés y la información evidenciada en campo para las mesas técnicas posteriores que se tengan con el componente topográfico para la culminación de los levantamientos y los informes agroambientales.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- La labor del equipo agroambiental en campo se centra en la identificación y toma de puntos de ubicación de las coberturas, construcciones y todos los elementos presentes en el predio, no mide áreas, teniendo en cuenta que el ejercicio se adelanta con herramientas de georreferenciación de acceso libre, no contando con equipos de alta precisión.
- Es importante precisar, que el profesional del equipo agroambiental que realice la visita técnica deberá obtener y dar cuenta de toda la información solicitada en la forma ACCTI-F-125 Informe de visita técnica para compra de predios destinados a comunidades étnicas, por lo que es esencial una revisión preliminar del mismo antes de salir a campo.
- Realizar reunión de cierre con propietario y comunidad con el objetivo de dar cuenta del ejercicio realizado, diligenciando y firmando la forma ACCTI-F-143 Acta agroambiental de visita al predio.

Las actas de visita deben ser diligenciada en su totalidad y firmada por todas las partes, ANT, propietario y comunidad étnica; esta debe dar cuenta de todas las situaciones que se consideren importantes durante el proceso o de particularidades evidenciadas en campo o expresadas por propietario o comunidad. Esta hará parte del expediente del procedimiento que se adelanta.

Nota: Si al momento de realizar la visita técnica se presenta alguna de las siguientes situaciones, se deberá diligenciar la forma ACCTI-F-142 Acta de imposibilidad de visita, diligenciada en su totalidad y firmada por todas las partes ANT, propietario y comunidad étnica.

Accidente laboral: Cuando el contratista sufre un accidente que afecta sus condiciones físicas para dar correcta continuidad a la visita técnica de inspección ocular sin comprometer sus condiciones de salud definitivas (toda lesión que sufre una persona a causa o con ocasión de su trabajo y que le produzca lesiones de incapacidad o muerte).

Personal: Asociada a una calamidad personal (caso fortuito o fuerza mayor) del contratista o representante de la Agencia Nacional de Tierras, lo cual impida la continuidad y cumplimiento del objeto de comisión.

Orden público: Cuando la visita técnica se ve impedida por problemáticas en relación al conjunto de condiciones de seguridad, tranquilidad y salubridad que permiten correcta ejecución y buen fin del objeto de comisión, lo cual puede poner en riesgo la integridad de los participantes de la misma.

Condiciones naturales adversas: Cuando las condiciones climáticas y los factores abióticos se alteran de tal manera que generan un ambiente adverso que puede poner en riesgo la integridad de los participantes al momento de cumplir el objeto de comisión; estas pueden ser: inundaciones, incendios forestales, terremotos, vendavales, deslizamientos, etc. Dentro de este ítem también se tienen en cuenta los casos de emergencia ofídica.

Inaccesibilidad (vial, fluvial o aérea): Cuando la vía de acceso al predio o los predios objeto de comisión tiene algún tipo de impedimento de ingreso (natural o humano) o por ningún medio se puede transitar sin comprometer la integridad física de los integrantes que participan en la visita técnica.

Desistimiento por parte de la comunidad y/o propietario: En el momento de realizar la visita, se presenta desistimiento de venta por parte del propietario o desistimiento de pretensión del predio por parte de la comunidad.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

4.4.5. Después de la visita

Luego de la visita, los profesionales deberán suministrar todas las evidencias y soportes del ejercicio realizado en campo para adjuntarse en el SharePoint dispuesto por los equipos, a su respectivo líder, en especial el INT, informe agroambiental y productos topográficos, Los archivos que deberá remitir son los siguientes:

- ACCTI-F-143 Acta agroambiental de visita al predio.
- ACCTI-F-142 Acta de imposibilidad de visita (en caso de haberse requerido)
- Proyecto del recorrido realizado en campo con el aplicativo SIG, que de cuenta de la ubicación de todos los elementos evidenciados en el predio.
- Fotografías georreferenciadas.
- Grabaciones, videos y demás evidencias recolectadas en campo.

4.4.6. Informe de Necesidad de la Tierra (INT)

Con los datos acopiados a lo largo del proceso, el o los profesionales sociales realizarán el Informe de Necesidad de la Tierra. Este informe tiene un formato ACCTI-F105 y especificaciones para ser realizado. El informe, además de justificar la necesidad de la tierra, describirá ciertas características de la comunidad estudiada; también articulará con información proveniente del Informe Técnico Agroambiental y del levantamiento topográfico. El informe será entregado a la líder del área social del equipo de compras, quien revisará y dará el trámite correspondiente a este documento.

4.4.7. Informe Agroambiental

La elaboración del informe de visita técnica se debe desarrollar en la forma ACCTI-F-125 Informe de visita técnica para compra de predios destinados a comunidades étnicas. Para el correcto desarrollo de este, se cuenta con el instructivo ACCTI-I-019 Instructivo de elaboración informe de visita técnica de adquisición de predios destinados a comunidades étnicas, el cual brinda las pautas y la información que se debe tener en cuenta para el debido diligenciamiento del informe, con el fin de poder emitir el concepto técnico ambiental del predio.

4.4.8. Informe Topográfico

Todos los levantamientos planimétricos prediales que se lleven a cabo por las dependencias de la Agencia o a través de terceros, deben presentarse estructurados bajo el estándar de entrega de información adoptados por la institución, conforme a los instructivos “GINFO-I-006 levantamientos planimétricos prediales por métodos directos” y “GINFO-I-013 realización de los levantamientos planimétricos por método indirecto.”, se deben consultar las guías e instructivos de la ANT que han sido construidos con base a la normatividad indicada por la autoridad catastral (IGAC) y por la SNR.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

4.4.9. Informe de gestión catastral

Cuando se evidencie diferencias de áreas entre las consignadas en los títulos de propiedad y la obtenida en los levantamientos planimétrico predial, deberá realizarse un informe de gestión catastral, para identificar la situación que dio origen a la inconsistencia hallada, y poder subsanarla en el marco del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

Nota 1: Las actuaciones catastrales a las que haya lugar, se culminaran en la escritura pública que compre el predio, mediante acto notarial consignado en dicha escritura, acorde a lo establecido en el artículo 62 de la ley 2294 de 2023,

4.5. Avalúo

El precio de negociación de los predios y mejoras que sean propuesta para adquisición será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

Nota: las maneras de asignar, realizar lo avalúos y lo correspondiente al control de avalúo se realizará acorde a lo establecido en el acápite 5.8. del presente manual.

4.6. Oferta económica

En el marco de las funciones que atañen por Ley a la Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26 del Decreto 2363 de 2015, esta dependencia tiene la facultad de “(...) *suscribir a nombre de la ANT, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa, de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente y solicitar la inscripción de las Escrituras Públicas protocolizadas, en las oficinas de registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes...*”,

Bajo esa premisa legal, el capítulo IV del del título VI del Decreto 1071 de 2015, reglamenta la formulación de las ofertas de compra de los predios y mejoras postulados para su adquisición ante la Agencia Nacional de Tierras.

4.6.1. Preparación

En esta etapa se realiza el alistamiento y la validación de la información del predio/mejora y de su propietario/mejoritario, de la misma manera indicada en el apartado 2.3.3.3. En este punto, se deberá elaborar el correspondiente estudio complementario de títulos, en el que se determina la viabilidad jurídica – técnica

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

definitiva que permita avanzar con el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, acorde a lo indicado en el presente manual en lo que respecta a los Estudios de Títulos.

Una vez validados en conjunto todos los informes técnicos de visita, atados a la verificación jurídica referida, y constatado que sobre la cadena traslativa de dominio del inmueble y sobre su propietario/mejoritario no se identifican circunstancias que impidan el avance del procedimiento, el profesional jurídico emitirá concepto positivo, y diligenciará la forma ACCTI-F-022 en el formato de complementación de estudios de títulos, el cual deberá cargar al expediente administrativo digital, en conjunto con las certificaciones de antecedentes al documento de identidad del propietario, apoderado y representante legal si aplica, al igual que consulta la certificado de tradición y libertad del predio o consultas en la Ventanilla Única de Registros – VUR.

Nota: Para la elaboración del estudio de títulos, se deberá tener en cuenta lo establecido en el acápite 5.2. del presente manual.

4.6.2. Elaboración

Cuando el concepto jurídico técnico definitivo sea positivo, se procederá a elaborar el documento relacionado con la formulación de la oferta de compra del inmueble previamente postulado en beneficio de la comunidad étnica, tal como se reglamenta en el artículo 2.14.6.4.6. del Decreto 1071 de 2015.

4.6.2.1. Estructura del documento:

Identificación del predio/mejora con su nombre, linderos, colindancias, cabida total y ubicación: En este punto se debe identificar e individualizar el inmueble a ofertar, relacionando su nombre, número de folio de matrícula inmobiliaria, número de cédula catastral, oficina de registro e instrumentos públicos al cual pertenece, cotejar la ubicación del inmueble, informar de manera clara las áreas resultantes del levantamiento planimétrico predial, y transliterar la redacción técnica de los linderos, a fin de identificar la localización del inmueble.

Determinar la naturaleza del programa de compras: Dentro de este acápite se identifica el programa de formalización que se adelantará posterior a la adquisición directa del inmueble, para el caso de las comunidades indígenas se definirá si se tratase de constitución, ampliación, saneamiento o reestructuración de resguardos indígenas; para el caso de consejos comunitarios corresponderá la titulación colectiva o ampliación del título colectivo.

Precio y forma de pago: Reglamentado en el artículo 2.14.6.4.6 datos que se obtienen de los informes de avalúo comercial remitido por el operador asignado para cada caso, y del informe de control de calidad del avalúo practicado por profesionales expertos en la materia, quienes constataran que la suma de dinero indicada por el operador cumpla con lo establecido en el Decreto Nacional 422 de 2000 y del Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto 1170 de 2015 del DANE. A su vez, validaran, en el marco de la Resolución 620 de

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

2008, los métodos utilizados en la determinación del valor del inmueble, y la verificación de los insumos aportados.

Condiciones de la oferta: Dentro del cual se informa que el plazo que tiene el propietario para pronunciarse sobre la oferta es de diez (10) días hábiles, en dicha respuesta podrá aceptar, rechazar, proponer alternativas de negociación u objetar al avalúo.

Dentro de este acápite se desprenderán los párrafos necesarios por los cuales se establecerán las acciones y gestiones que el propietario deberá realizar en caso de que llegare a aceptar la oferta formulada por la Entidad

Objeciones al avalúo: En este ítem, se informa la procedencia de la objeción por una (1) sola vez, aplicara por error grave o cuando hubiere sido expedido con antelación superior a un (1) año, acorde con lo estipulado en el artículo 2.14.6.4.7 del Decreto 1071 de 2015.

Gastos de la negociación: En caso de aceptación, en este punto se le informa al propietario/mejoritario la obligación que les asiste de asumir el 100% de los gastos de la negociación que implica el pago de los impuestos predial y de valorización del inmueble (hasta el año gravable actualmente), paz y salvos de servicios públicos, el pago de la liquidación del trámite notarial, pago de gastos de beneficencia y registros ante la Oficina de instrumentos públicos correspondiente.

Beneficios tributarios: como compensación a los gastos de negociación referidos anteriormente, dentro del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS se contemplan los beneficios por efectuar negocios jurídicos de compraventa con la Agencia Nacional de Tierras, pues la utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario; adicionalmente el registro de este instrumento público, boleta fiscal y/o anotación en beneficencia tendrá un tratamiento preferencial, equivalente al 50% de los derechos causados por este concepto.

En línea de lo anterior, por ser un negocio por motivos de utilidad pública e interés social, se aplica a exención de la retención en la fuente y del impuesto al impuesto al timbre en la etapa notarial y de escrituración.

Diferencia de área: En este acápite se le informa al propietario/mejoritario si existiere diferencias con relación al área indicada en títulos y registros (relacionadas en los certificados de tradición y libertad, escrituras públicas de compraventa o cualquier instrumento público registrado) versus las áreas resultantes de la visita técnica en el componente de levantamiento planimétrico predial.

Por ello, y de conformidad a la facultad que le asiste a la ANT, dada en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019 y en el artículo 62 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023 “*Por medio del cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026*” Colombia *Potencia Mundial de la Vida*”, previa aceptación clara y voluntaria del propietario/mejoritario, se procederá a la respectiva modificación de área y linderos mediante la suscripción de

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Escritura Pública que se protocolice y registre y, como resultado se establecerá su nueva cabida conforme a las áreas levantadas por la Entidad.

Firma de Escritura Pública: Aquí se le explica al propietario/mejoritario que de acuerdo con la Resolución 14746 del 14 de diciembre 2022 y Resolución 02087 del 7 de marzo de 2023 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, la gestión del reparto notarial y la posterior firma de la compraventa del predio, deberá llevarse a cabo en la ciudad de Bogotá D.C., anticipando pues que la persona deberá disponer de lo necesario para el desplazamiento a la ciudad, una vez establecida la fecha y hora para la firma de la escritura de compraventa.

Una vez se estructure y elabore el oficio de formulación de oferta de compras, el abogado encargado de la gestión deberá remitir el documento elaborado al correo electrónico de los líderes de la zona correspondiente, quien a su vez, previa revisión, se lo remitirá al líder general del equipo de adquisición, junto con las consultas del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, y consultas de antecedentes del propietario/mejoritario/apoderado, y la indicación del expediente, para obtener visto bueno para avanzar con la fase de radicación del documento.

Así las cosas, el líder general del equipo constatará que la información contenida se ajuste a las gestiones incluidas en los expedientes administrativos digitales de cada inmueble, y activará la cadena de aprobaciones de los líderes social, agroambiental y topográfico, quienes a la par validaran que cada una de la información de los componentes técnicos sea la correcta para cada caso; esto en el marco del principio debida diligencia que se establece en el artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

Posteriormente, cuando se tengan las aprobaciones de todos los componentes, el abogado encargado de la gestión procederá a contactarse con el propietario/mejoritario en aras de verificar que los datos de comunicación y/o notificación contenidos en el formato de oferta de venta remitido al inicio del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, sean verídicos, pues la oferta próxima a enviar, contiene datos sensibles relativo a sumas de dinero objeto de negociación.

Nota: En aquellos casos en los que se evidencie alguna situación que pueda afectar la realización del negocio jurídico, pero que sea subsanable por parte del propietario, tales como limitaciones o gravámenes debidamente inscritos, presencia de ocupantes, arrendatarios, comodatarios o tenedores en general a cualquier título, se podrá Condicionar la oferta económica, a la subsanación y verificación de tales situaciones para poder continuar con el trámite de compra.

4.6.3. Envío de la Oferta

Una vez establecido el contacto efectivo con el propietario/mejoritario, se procederá a cargar el oficio al Sistema de Gestión Documental ORFEO. Este documento de formulación de oferta irá acompañado de 3 documentos

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

a saber: i) informe de Avalúo comercial practicado por el operador designado para el caso en concreto; ii) informe de control de avalúo que practican profesionales adscritos a la entidad; iii) informe de gestión catastral (cuando sea del caso); y iv) formato GEFIN-F-002 dentro del cual se relaciona la forma de creación de beneficiario de cuenta.

Estos documentos se remitirán por correo certificado 472 al correo electrónico o dirección física validada anteriormente con los propietarios/mejoratorios.

Así las cosas, en este punto se pueden presentar varias situaciones:

4.6.3.1. Rechazo de la oferta

Si el propietario de manera expresa e inequívoca, manifiesta su rechazo a la oferta, se procederá de manera inmediata al archivo de las diligencias, cuyo acto administrativo será comunicado a la comunidad étnica beneficiaria.

En el caso que trascurra el tiempo establecido por ley para el perfeccionamiento de la oferta, sin que se obtuviere respuesta en términos de rechazo, objeciones o aceptación, el abogado encargado del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS reiterará el documento de formulación de la oferta, so pena de archivo por configurarse causal objetiva y precisa del desistimiento tácito; caso en el cual se procederá a archivar las diligencias.

Nota 1: También se entiende rechazada la oferta de compra y agotada la etapa de negociación directa, cuando se trate de la adquisición de predios de propiedad de comunidades o sociedades de hecho, en el evento de que la negociación no pudiese adelantarse con todos los copropietarios.

Nota 2: Agotado el procedimiento de negociación directa, el director general, mediante resolución motivada, podrá ordenar adelantar la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre el mismo, ante el Tribunal Administrativo competente.

4.6.3.2. Objeciones al avalúo

De presentarse este evento, de manera inmediata se informará al líder del equipo topográfico quien remitirá las objeciones presentadas para las respectivas validaciones, a fin de determinar y constatar si en efecto hubo error grave en la elaboración del informe, para proceder a su corrección.

Sobre el particular, el propietario/mejoratorio que objete deberá argumentar y presentar las pruebas pertinentes y conducentes que fundamenten su manifestación, y manifestar si ejerce o no el derecho de exclusión.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 1: La objeción al avalúo, se puede realizar por una (1) sola vez, por error grave o cuando hubiere sido expedido con antelación superior a un (1) año, acorde con lo estipulado en el artículo 2.14.6.4.7 del Decreto 1071 de 2015.

Nota 2: Para el trámite de la objeción se deberá tener en cuenta lo establecido en el acápite 5.8. del presente manual.

4.6.3.3. Aceptación de la oferta

Caso en el cual el propietario/mejoritario deberá remitir por escrito, su manifestación expresa e inequívoca, libre de cualquier vicio de la voluntad, la aceptación de la oferta formulada por la Dirección de Asuntos Étnicos, identificando el total de áreas y el valor relacionado en el escrito.

A la par deberá adjuntar:

- Copia simple, legible y completa del documento de identidad del propietario/mejoritario.
- En caso de que designe a un apoderado deberá remitir copia del poder debidamente otorgado y protocolizado en notaría, en conjunto con la copia del documento de identidad del apoderado.
- Si se tratare de una persona jurídica deberán presentar el certificado de existencia y representación actualizado, junto con la copia del documento de identidad de la persona que se registre como representante legal
- Formato GEFIN-F-002, debidamente diligenciado.
- Copia del Registro Único Tributario actualizado
- Certificación bancaria actualizada, no menor a 30 días.

Si llegaren a faltar alguno de estos documentos, el abogado encargado se comunicará directamente con el propietario/mejoritario/apoderado/representante legal, a fin de subsanar lo faltante. Una vez enmendados, se solicitará la creación del registro presupuestal correspondiente ante la Subdirección Administrativa y financiera de la Entidad mediante memorando, y de manera concomitante, a través de la Radicación Electrónica - REL de la Superintendencia de Notariado y Registro se solicita la inscripción de la oferta en el folio de matrícula correspondiente.

4.6.4. **Derecho de exclusión**

Acorde con el artículo 2.14.6.5.1. del decreto 1071 de 2015, el propietario, podrá ejercer su derecho de exclusión, que es el derecho de todo propietario que ha recibido oferta de compra de un predio rural por parte de la ANT, en desarrollo de los programas de reforma agraria, para reservarse una extensión igual a dos (2) unidades agrícolas familiares de las determinadas para el predio, si el inmueble excediere de dicha superficie.

El área excluida deberá delimitarse por la ANT en tal forma que se preserve la unidad física del lote y, en lo posible, se integre con tierras explotables de igual calidad y condiciones a las que corresponden en la parte que adquiere. El derecho de exclusión se ejercerá por una sola vez, de manera expresa, dentro del término legal concedido al propietario para contestar la oferta de compra del inmueble respectivo. No se concederá el

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

derecho de exclusión, cuando el propietario rechace la oferta de compra, a menos que se allane en oportunidad a las pretensiones de la demanda de expropiación.

Nota 1: La subdivisión del predio la podrá hacer la ANT a través de la Dirección de Asuntos Étnicos, por delegación de dicha función mediante acto administrativo, y la materialización de la subdivisión quedará consignada en la respectiva escritura pública.

Nota 2: Para determinar la UAF en el ejercicio del derecho de exclusión, se tendrá en cuenta lo establecido en la Resolución No. 041 de 1996 y lo consignado en el informe agroambiental respecto del uso del suelo y actividades económicas ejercidas.

4.7. Solicitud de registro presupuestal

Una vez recepcionada la información por parte del equipo administrativo de adquisiciones, se deberá solicitar a la Subdirección Administrativa y Financiera, mediante memorando, la expedición del registro presupuestal de acuerdo con la forma GEFIN-F-021, y se desarrollaran las siguientes actividades:

No	NOMBRE ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	ACCIÓN
1.	Recepción de la solicitud de la creación del Registro Presupuestal	Se recibe correo del Líder del área o de quien el designe con la solicitud de creación del RP con los soportes para iniciar el trámite.	Verificar información de la solicitud
2.	Revisión de documentos adjuntos al correo	1. Oferta de compra 2. Aceptación GEFIN-F-002 FORMA CREACIÓN BENEFICIARIO CUENTA (cuando aplique) 3. Fotocopia de Cedula del propietario 4. Certificación Bancaria no mayor a 30 días. (cuando aplique) 5. Rut (cuando aplique) Los documentos son los Exigidos en el formato GEFIN-F-021 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA EL TRAMITE DE CREACIÓN DE REGISTRO PRESUPUESTAL	Se analiza la oferta y se toman los datos básicos del predio y del propietario. Se busca en el expediente el control de avalúo para verificar los datos de la oferta. Solo cuando aplique. Se revisa en el VUR los datos del propietario (s). Se verifica si el propietario otorga poder a un tercero o recibe el pago a nombre propio. Se revisan la pertinencia de los documentos
3.	Elaboración de Memorando de Solicitud	Elaborado el memorando con los anexos se solicita Vo. Bo al Líder de Compras.	En la revisión se puede requerir al abogado o al propietario para completar información.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

	Con el Vo. Bo se Radica en Orfeo para firma. El Memorando con soportes se envía vía correo a la Líder Financiera de compras. El equipo financiero revisa y envía a presupuesto. Se recibe vía correo el RP del predio. El RP se archiva en el Expediente del predio.	
--	---	--

Nota 1: La solicitud del registro presupuestal, podrá realizarse desde el momento en el que se perfeccione la oferta, sin que sea necesario que medie aceptación por parte del propietario.

Nota 2: En los casos que los predios se paguen a través de acreedores varios, no requiere solicitud de registro presupuestal.

4.8. Escrituración

Una vez aceptada la oferta de compra por parte del propietario(a) del bien inmueble rural objeto de compra se procede con la elaboración de la minuta de la escritura pública de compraventa, sin embargo, previo a la elaboración de esta, se debe tener algunos aspectos en cuenta.

4.8.1. Solicitud del reparto notarial.

La Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, adelantara la solicitud correspondiente al reparto notarial ingresado a la plataforma de la Superintendencia de Notariado y registro, https://servicios.supernotariado.gov.co/solicitud_reparto.html, donde gestionara el trámite correspondiente. Responsable: Profesional asignado.






Acceder a radicar PQRS

CC:1031155576
Acceder a servicios de la SNR.

Agendamiento de citas en ventanillas

PQRS

Solicitar reparto

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Fuente: Pagina Superintendencia de Notariado y Registro.

Solicitar reparto

Fuente: Pagina Superintendencia de Notariado y Registro.

Nota: De darse una modificación en las resoluciones 14746 de 14 de diciembre de 2022 y 2087 del 07 del 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro, la sede de trámite notarial será seleccionada por mutuo acuerdo.

4.8.2. Elaboración de la minuta de la escritura pública

Culminado las actividades anteriormente señaladas, se continuará con la elaboración de la minuta de la escritura pública, la cual se encontrarán cuantos actos sean necesarios para perfeccionar el negocio. Por lo general las escrituras tendrán dos actos, referidos a la gestión catastral y a la compraventa misma. Sin embargo, se podrán hacer actos de subdivisiones y englobes, cuando sea necesario.

4.8.2.1. Acto primero

Gestión Catastral: acciones catastrales con efectos registrales y otros trámites. Una vez la Agencia Nacional de Tierras finalice con los insumos topográficos elaborados por el área encargada, obtendrá el área real de acuerdo con el levantamiento planimétrico predial y la escritura pública correspondiente, y así identificar la acción catastral necesaria para el caso concreto. Para ello, se tomarán como criterios técnicos los establecidos en el decreto 148 de 2020, la resolución conjunta del IGAC 1101 del 2020 /11344 SNR de 2020 del 31 de diciembre de 2020, la circular 25 de 2021 de la ANT, y demás normatividad técnica aplicable.

Lo anterior, se hace necesario, para proceder a determinar que procedimientos catastrales con efectos registrales se aplicara:

- Actualización de linderos con efectos registrales
- Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre uno o varios linderos

4.8.2.2. Acto segundo

La minuta de compraventa debe contener mínimo los siguientes datos:

- Identificación del Folio de matrícula Inmobiliaria
- Cedula catastral
- Clase de acto
- Ubicación del Predio

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Cuantía de la Compraventa
- Afectación de Vivienda Familiar
- Personas que Intervienen en el acto
- Objeto de la Compraventa
- Tradición
- Aceptación del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS
- Valor y forma de Pago
- Saneamiento
- Paz y salvo del predio.
- Entrega
- Gastos
- Destinación: se debe establecer de expresamente la comunidad étnica

Nota 1: Para los casos que tiene servidumbre deben incluir dichos gravámenes al interior de la minuta.

Nota 2: Las escrituras públicas soportadas en el levantamiento topográfico, plano y descripción técnica de linderos, tendrán efectos catastrales y registrales. Las oficinas de registro de instrumentos públicos inscribirán las modificaciones de área y los linderos, de conformidad con lo señalado en la escritura pública y sus anexos.

4.8.3. Remisión de la minuta a la notaría asignada en el reparto notarial.

El profesional jurídico, remite la respectiva minuta de la escritura pública junto con sus anexos a la notaría asignada mediante acta de reparto, la cual deberá ser gestionada por el profesional asignado al proceso de adquisición.

Anexos:

- Copia de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes.
- Copia de la resolución de número 202461002464166 del 26 de marzo de 2024 “por la cual se hace un nombramiento ordinario”.
- Copia del acta de posesión número 066 del 1 de abril de 2024.
- Copia de la resolución número 20231030014576 del 17 de febrero de 2023 “por medio de la cual se efectúan unas asignaciones, se delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones”.
- Instrumentos públicos mediante el cual el propietario adquirió el derecho de dominio.
- Certificado De Libertad Y Tradición Del Predio.
- Copia De La Oferta De Compra.
- Aceptación de La Oferta De Compra.
- Certificado de Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial.
- Certificado de paz y salvo de Valorización y/o no cobro - expedido por La Alcaldía Municipal.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Copia simple del plano de levantamiento planimétrico predial de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.
- Redacción técnica de linderos suscrita por el(la) profesional encargado(a) de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.
- Control de calidad del avalúo elaborado por la agencia nacional de tierras – ANT.
- Certificación(es) MINTIC – registro de deudores alimentarios morosos – REDAM. - solo aplica para personas naturales.

4.8.4. Firma de la escritura pública y Registro

Una vez se asigne por parte de la notaría, fecha y hora para la firma de las escrituras, se informará por el medio más expedito al propietario, para que asista en el lugar y fecha indicados. La firma de las escrituras debe ser realizadas por los propietarios o sus apoderados, con poder debidamente otorgado, y por el director de Asuntos Étnico en ejercicio.

Corresponde a los vendedores, la obligación de asumir el 100% de los gastos de la negociación que implica el pago de los impuestos predial y de valorización del inmueble (hasta el año gravable actualmente), paz y salvos de servicios públicos, el pago de la liquidación del trámite notarial, pago de gastos de beneficencia y registros ante la Oficina de instrumentos públicos correspondiente.

Sin embargo, por tratarse de un negocio por motivos de utilidad pública e interés social (Ley 160 de 1994. ley 1151 de 2007, Ley 9 de 1983 y Decreto 1071 art. 2.14.6.6.4.) la utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario; adicionalmente el registro de este instrumento público, boleta fiscal y/o anotación en beneficencia tendrá un tratamiento preferencial, equivalente al 50% de los derechos causados por este concepto.

En línea de lo anterior, por ser un negocio por motivos de utilidad pública e interés social, se aplica a exención de la retención en la fuente y del impuesto al impuesto al timbre en la etapa notarial y de escrituración.

Nota: Es obligación del vendedor, además de realizar los pagos correspondientes, solicitar el registro de la escritura en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, ante la ORIP competente.

4.9. Trámite interno para pago

Una vez verificado el predio se encuentra en titularidad de la Agencia Nacional de Tierras, se procederá a realizar el pago en el porcentaje acordado en la oferta y escritura pública, para lo cual se realizarán las siguientes acciones:

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

No	NOMBRE ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	ACCIÓN
1.	Recepción correo de solicitud de pago del predio.	Se recibe correo del Líder del área o de quien el designe con la solicitud de creación del RP con los soportes para iniciar el trámite	Verificar información de la solicitud
2.	Revisión de documentos adjuntos al correo	Escritura Publica VUR Certificación Bancaria actualizada.	Se revisan los datos de la Escritura Pública, que debe coincidir con la oferta, el VUR y demás documentos. En la revisión se puede requerir al abogado o al propietario para completar información requerida. Factura si aplica, poderes y/o actualización de documentos.
3.	Se diligencia el formato de pago.	Se diligencia el Formato de pago se pasa a revisión del líder.	
4.	Elaboración del Memorando	Se elabora memorando con soportes y se radica en ORFEO	
5.	Revisar y enviar a central de cuentas	El Memorando con soportes se envía vía correo a la Líder Financiera de compras. El equipo financiero revisa y envía central de cuentas.	
6.	Responder si hay lugar a observaciones de central de cuentas	Se responden preguntas de central de cuentas y se subsana si es el caso.	
7.	Recibir y anexar al expediente el soporte de pago	Se recibe el soporte de pago y se anexa al expediente.	

4.10. Entrega provisional del predio

Luego de ser registrados los predios a nombre de la ANT y pagados, se adelantará la entrega de los predios. En esta entrega debe estar el propietario o su apoderado, dos testigos y el representante legal de la comunidad. Los documentos para el desarrollo de esta actividad es el acta de entrega material del predio (formato), acta de posesión del representante legal de la comunidad ante la alcaldía del municipio donde está reconocida la comunidad, copia de cédula de representante legal de la comunidad, propietario o apoderado, testigos.

En esta entrega debe verificarse que no haya ocupantes dentro del predio. Es importante anotar que esta será, en principio, una entrega material mientras se adelanta la formalización del territorio colectivo por parte de la Subdirección de Asuntos Étnicos.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 1: En el acta de entrega de quedar consignado, cuáles son las limitantes o condicionamientos ambientales y de uso del suelo que recaen sobre el predio, indicando la obligación de la comunidad beneficiaria de acatar las normas ambientales, las limitaciones al uso establecidas y el respeto por las servidumbres legales o de derecho que se hayan identificado en el predio comprado. Así mismo se deben dejar consignadas recomendaciones al respecto. De su cumplimiento se podrá verificar en el posterior procedimiento administrativo de formalización.

Nota 2: Para el ingreso solo se requiere el acta de recibido por la ANT, (cuando la comunidad no acepta recibir el predio)

4.11. Ingreso al FTRRI y traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos

4.11.1. Ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral – FTRRI

De conformidad con el numeral primero del artículo 25 del Decreto Ley 2363 de 2015, es la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras la dependencia encargada de *“administrar los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General y los procedimientos administrativos adoptados para el efecto”*.

En ese orden, y de acuerdo con la competencia misional referida, la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación estableció los requisitos mínimos que se deben cumplir para el ingreso de los inmuebles adquiridos al inventario del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, a saber:

- Predio debidamente identificado con folios de matrícula inmobiliaria y/o cédula catastral.
- Que el bien inmueble registre como titular del derecho de dominio a la Agencia Nacional de Tierras.
- Contar con el documento mediante el cual se transfiera, ceda o done el predio - título traslativo del dominio con sus respectivos anexos.
- Acta de entrega material del predio.
- Destinación del predio (Subcuenta de Campesinos e indígenas)
- Shape o plano del predio.

Así las cosas, para obtener el certificado del ingreso al FTRRI la Dirección de Asuntos Étnicos mediante memorando interno, deberá remitir los siguientes anexos:

- Copia actualizada del certificado de tradición y libertad del inmueble dentro del cual se registre a la Agencia Nacional de Tierras como actual propietaria.
- Copia de la escritura pública de compraventa del predio.
- Copia de los Paz y Salvos de impuesto predial y de valorización del predio, correspondiente al año gravable de la adquisición.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Acta de entrega material y provisional del predio a la comunidad étnica beneficiaria.
- Información de la fuente de pago del predio.

Nota 1: Las mejoras que sean compradas para saneamiento de resguardos, no deben ser ingresadas el FTRRI, puesto que el derecho de dominio del territorio ya le pertenece desde la formalización inicial a la comunidad étnica beneficiaria del saneamiento.

Nota 2: Para el ingreso de los predios al FTRRI, basta con el acta de recibido por la ANT de manos del vendedor, sin que sea necesario para ello, la entrega a la comunidad étnica beneficiaria.

4.11.2. Traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos

Una vez se cuente con el certificado de ingreso de los inmuebles adquiridos por la Dirección de Asuntos Étnicos al inventario del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, por memorando interno, se trasladará el expediente administrativo digital del inmueble adquirido a la Subdirección de Asuntos Étnicos, para que el marco de sus competencias, dadas en el artículo 27 del Decreto 2363 de 2015, adelanten el programa de formalización requerido por la comunidad étnica beneficiaria del procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

Dentro del documento de se informará la destinación específica del inmueble, relacionando el nombre de la comunidad étnica beneficiaria, la etnia, nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria, lugar de localización, número de hectáreas que comprende el inmueble, y numero de escritura pública de compraventa a nombre de la Agencia Nacional de Tierras.

Con las anteriores actuaciones se da por finalizado el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS en beneficio de comunidades étnicas.

5. Compra directa de predios a la Sociedad de Activos Especiales - SAE por enajenación temprana con destino a las Comunidades Étnicas

5.1. Generalidades

En el marco del posconflicto, a la Agencia Nacional de Tierras – ANT le fueron asignadas unas funciones determinadas en la negociación y posterior Acuerdo de Paz vigente, específicamente las establecidas en el punto 1 sobre Reforma Rural Integral - RRI. Dicho Acuerdo señala que “Una verdadera transformación estructural del campo requiere adoptar medidas para promover el uso adecuado de la tierra conforme a su vocación y estimular la formalización, restitución y distribución equitativa de la misma, garantizando el acceso progresivo a la propiedad rural de quienes habitan el campo y en particular a las mujeres rurales y la población más vulnerable, regularizando y democratizando la propiedad, esto es, promoviendo la desconcentración de la tierra, en cumplimiento de una función social”

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En este sentido, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026, adoptado mediante la ley 2294 de 2023 (mayo 19), “Colombia Potencia Mundial de la Vida” en el numeral 2 del artículo 61, se establece lo siguiente: (...) 2. Compra directa de tierras al FRISCO. La ANT podrá adquirir de manera directa: a. Inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana, o cualquier otro mecanismo que establezca la Ley. En los eventos en los que se hubiera constituido reserva técnica, o se hubiere pagado el valor de venta y siempre que sea declarada la extinción de dominio, estos serán reintegrados en su totalidad al Fondo de Tierras. b. Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo el mecanismo de enajenación temprana, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014. Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales. c. Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la Ley 1708 de 2014. Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales. (...).

Por su parte, en virtud de lo previsto en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado-FRISCO, es una cuenta especial sin personería jurídica. Dicho fondo se encuentra bajo la administración de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., sociedad de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado.

Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 y los artículos 2.14.17.1 y 2.14.17.3 del Decreto 1071 de 2015, indican que SAE en su calidad de administradora del FRISCO podrá enajenar como mecanismo para facilitar la administración de bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO. Y, además, el artículo 93 de la Ley -modificado por el artículo 52 de la Ley 2197 de 2022, permite la enajenación temprana de los bienes con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, previa aprobación del Comité de Enajenación Temprana conforme a las causales establecidas en el citado artículo.

De otra parte, bajo el principio de colaboración armónica con la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. y la ANT Dirección de Acceso a Tierras Dirección de Asuntos Étnicos, suscribieron en el 2024, un convenio marco ANT- 20245100 de asociación de entidades públicas, cuyo objeto es la cooperación de actividades dirigidas al coordinar todas las actividades administrativas, financieras, técnicas, y jurídicas orientados a agilizar la compra y transferencia de tierras del FRISCO administrados por la SAE por parte de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, de acuerdo con los procesos misionales de ambas entidades y la ejecución de política de tierras del gobierno nacional.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En este convenio se estableció la posibilidad de compra directa de predios Sociedad de Activos Especiales - SAE por enajenación temprana con destino a las Comunidades Étnicas por parte de la Agencia Nacional de Tierras a título oneroso. En el que se efectuará el pago del sesenta por ciento (60%) del bien inmueble con la firma de la promesa de compraventa y al momento de adelantar los procesos de escrituración se pagará el treinta por ciento (30%) y el diez por ciento (10%) restante con el registro de la compraventa. La ANT realizará el pago directamente a la SAE sobre los inmuebles objeto de venta, cuyo soporte para efectuar el desembolso será la promesa de compraventa suscrita por ambas partes. El pago deberá realizarse, una vez se radique la respectiva factura por parte de SAE y se remita a ANT.

Con base en los términos del citado convenio se elaboró el procedimiento de ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS

5.2. Recepción de la solicitud de la comunidad e inicio del trámite

5.2.1. Solicitud de la comunidad

La comunidad solicita a la Dirección de Asuntos Étnicos que manifieste a la SAE la intención de compra del predio. El requerimiento por parte de la comunidad podrá ser allegado mediante correo electrónico info@ant.gov.co o radicada en cualquiera de las oficinas de la ANT y debe contener la siguiente información:

- Carta de interés de la comunidad étnica beneficiaria: Mediante escrito dirigido a la Dirección de Asuntos Étnicos y firmado por las autoridades, la comunidad étnica beneficiaria deberá identificar el predio de su interés (nombre del predio, folio de matrícula inmobiliaria, departamento y municipio donde se ubique el predio), indicar el procedimiento de formalización que se pretende adelantar con la compra del inmueble y dirección para efectos de notificación. Adicionalmente, se recomienda que se indique la destinación proyectada (conservación, producción agropecuaria, existencia de sitio sagrado, etc.) que se le dará al inmueble postulado.
- Acta de posesión de la autoridad de la comunidad étnica expedida por la Alcaldía o certificado de registro de autoridades o cabildos indígenas expedido por el Ministerio del Interior

Nota: Esta solicitud también se puede realizar a través de las mesas de concertación o reuniones que se realicen entre la ANT, SAE y comunidad, la cual deberá quedar en acta.

5.2.2. Validación jurídica del predio

- Realizar el Estudio Jurídico de Títulos del inmueble ofertado en el formato ACCTI-F-022: Estudio Preliminar y Complementario de Títulos:

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En el análisis jurídico se concluye la viabilidad del predio ofertado sin novedades, se emite el concepto positivo, para pasar a la siguiente fase del procedimiento ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, correspondiente a las visitas técnicas en los componentes social, agroambiental y de levantamiento topográfico. Resultado que será informado de manera oportuna al propietario, y a la comunidad beneficiaria.

Si dentro de la revisión jurídica se concluye que el predio no es apto para compra, se genera concepto negativo y se procede con el archivo de las diligencias, comunicando de tal situación a la SAE y a la comunidad beneficiaria

Nota 1: Para la realización del estudio de títulos, el profesional encargado deberá tener presente lo indicado en el presente manual en el apartado 5.2.

Nota 2: De presumirse que el predio analizado es un predio baldío, deberá informarse de esta situación mediante memo, a la Subdirección de Procesos Agrario, anexando toda la información que se posea, para que dicha subdirección adelante las acciones que sean de su competencia. De esta situación será informada la SAE.

Nota 3: De evidenciarse la existencia de limitaciones o gravámenes debidamente inscritos en los FMI, estos no representaran un obstáculo para la continuidad del proceso, puesto que la SAE una vez generado el acto administrativo que permite la enajenación temprana, realizara el saneamiento automático de estas situaciones.

5.2.3. Validación geográfica del predio

Una vez se recepciona la solicitud de la comunidad, el equipo técnico de compras de la DAE realiza una validación desde el componente geográfico, para analizar los traslapes, que se presenten de las capas temáticas con el área pretendida.

Nota 1: Para la elaboración del cruce temático geográfico, se deberá tener en cuenta lo enunciado al respecto en el acápite 5.3.

Nota 2: En caso de que se encuentre traslape con medida de la URT en estado iniciada o en trámite, se deberá requerir a dicha entidad se informe el estado de la medida, e informar al propietario y a la comunidad beneficiaria el traslape encontrado. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente la medida se continuará con el procedimiento; de no ser así, y encontrarse vigente la medida, no se continuará con el procedimiento, y así le será informado a la SAE.

Nota 3: En caso de que se encuentre traslape con evento de minas, se deberá requerir al equipo de Acción Integral Contra Minas Antipersonal de la Oficina del Alto Comisionado para la Paz. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente el evento de minas se continuará con el procedimiento; de no ser así, y encontrarse vigente el evento de minas, no se continuará con el procedimiento, y así le será informado a la SAE.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

5.2.4. Solicitud creación del expediente

Recibida la solicitud y verificada la viabilidad geográfica y jurídica del predio pretendido por la Comunidad Étnica, se solicitará a través de correo electrónico al técnico documental del equipo de adquisiciones la apertura del expediente de compra e informará dicho trámite al equipo de Sistema de Información Étnico (Inventarios).

Creado el expediente, se ingresará la información correspondiente al predio ofertado en la base del plan de atención de compras.

5.3. Manifestación a la SAE de la intención de compra del predio

Con la apertura del expediente y las viabilidades técnicas y jurídicas **POSITIVAS**, se procederá a manifestar a la SAE, la intención de compra del predio. Esta intención debe realizarse a través de comunicación oficial y debidamente radicada a través del sistema de radicación de la ANT.

5.4. Recibir la información económica, técnica y jurídica enviada por la SAE

Una vez la SAE reciba la intención de compra, procederá a realizar sus gestiones internas para la realización del avalúo comercial del predio.

El avalúo comercial realizado por la SAE lo recibe la ANT dentro de un plazo máximo de un mes a partir de la intención de compra. Posteriormente se dispondrá de un Comité de Avalúos con integrantes de ambas entidades, que se encargará de hacer una revisión de los avalúos comerciales elaborados por la firma evaluadora, respecto a los elementos requeridos en el marco de los requisitos para la reforma rural integral, en un lapso no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la entrega de los avalúos por parte de la SAE a ANT. (Conforme a lo estipulado en el convenio marco ANT-20245100).

Una vez este Comité de la conformidad al avalúo, se recibirá formalmente el avalúo con el precio base de venta definido. Para que los supervisores o apoyos a la supervisión, ejerzan un control de calidad del avalúo evaluando los criterios técnicos, operaciones técnicas matemáticas y metodologías evaluatorias utilizadas.

5.5. Realizar levantamiento predial y capturar la información agronómica y social.

Tras crear el expediente de adquisición del predio, de ser necesario, se solicitará la visita técnica de los componentes ambiental, social y topográfico; dicha solicitud se hará por correo electrónico a los líderes de los equipos técnicos mencionados relacionando el nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria (si se cuenta con esta información), ubicación del predio y número de expediente Orfeo.

Las visitas técnicas podrán realizarse por los componentes ambiental, social y topográfico en simultaneo o independiente; considerando la capacidad operativa de los equipos técnicos.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota: Las visitas técnicas ordenadas, deberán estar acordes a lo establecido en el acápite 4.4 del presente manual

5.6. Promesa de compraventa

Una vez se efectúen las visitas técnicas, La SAE enviará a través de correo electrónico al director de asuntos étnicos el borrador de promesa de compraventa elaborado por la SAE para la respectiva revisión. Sí se presentan observaciones u objeciones se dará traslado a la SAE para que sean atendidas.

Nota 1: Para mayor celeridad la ANT, también podrá elaborar la promesa de compraventa.

Nota 2: En caso de no presentar objeciones u observaciones al borrador de la promesa de compraventa, se firma entre las partes. Es importante precisar que, dentro de este documento se deben detallar todas las características de identificación del predio y las demás cláusulas acordadas a medida que avanza el proceso de adquisición.

5.7. Solicitud del registro presupuestal

Una vez recibida la información por parte del equipo compra de predios de la DAE, se deberá solicitar a la Subdirección Administrativa y Financiera - SAF, mediante memorando, la expedición del registro presupuestal de acuerdo con la forma GEFIN-F-021.

Nota 1: Se deberán realizar las mismas actividades planteadas en el acápite 4.7. del presente manual. De acuerdo con el procedimiento financiero, el CDP para compra de predios es solicitado y expedido en forma anual al inicio de cada vigencia, por lo que en los procedimientos ACCTI-P-021 y ACCTI-P-031 solamente se incluye la solicitud y expedición del registro presupuestal.

Nota 2: Cuando los predios sean cancelados con recursos de Acreedores Varios, esta actividad no se realiza en este momento, sino con la expedición de la Resolución de pago con cargo a Acreedores Varios GEFIN-F-001 y una vez finalizada esta fase del procedimiento ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

Formatos necesarios:

GEFIN-F-021 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA EL TRÁMITE DE CREACION DE REGISTRO PRESUPUESTAL

GEFIN-F-001 FORMA PAGO ACREEDORES VARIOS

GEFIN-F-002 FORMA CREACIÓN BENEFICIARIO CUENTA.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

5.8. Tramitar el pago del 60% del valor del predio

Se adelantará el pago del sesenta por ciento (60%) del bien inmueble con la firma de la promesa de compraventa. Para solicitar este pago, se efectuará un control mediante la Lista de Chequeo de documentos GEFIN-F-015, los cuales son requeridos para la obligación y el trámite de pago, que son los siguientes:

1. Memorando de solicitud a la SAF para ordenar el pago.
2. Certificado registro presupuestal.
3. Fotocopia de la cédula del o los acreedores. (persona natural)
4. Fotocopia de la cédula del o los beneficiarios del pago
5. Certificación bancaria actualizada máximo 30 días del o los beneficiarios del pago.
6. Formato beneficiario cuenta SIIF Nación GEFIN-F-002.
7. RUT del o los beneficiarios del pago.
8. Factura electrónica debidamente validada en SIIF Nación y resolución de facturación. (Cuando aplique)
9. Control de calidad del avalúo formato ACCTI-F-023 por cada predio.
10. Copia de la promesa de compraventa.
11. Formato de adquisición de predios y/o mejoras para cada predio.
12. Poder autenticado y original. (Cuando aplique)

Una vez realizado el pago por la Entidad, la DAE se encargará de verificar en SIIF Nación el pago parcial del predio. En el caso que la DAE no pueda verificar esta información, solicitará a la Subdirección Administrativa Financiera el soporte de pago. (pasado los dos días después de realizado el desembolso).

Nota 1: Cuando los pagos se realicen a través de Fondo Colombia en Paz – FCP, se deben diligenciar los siguientes documentos en los casos que aplique:

1. Documento Equivalente o Cuenta de Cobro FIN FOR 014 Este formato incluye adicional a los datos de la prestación de servicio Este documento incluye guía para su diligenciamiento.
2. Factura con los requisitos descritos en el Art. 617 del E. T. Factura Se debe especificar la ciudad en que se presta el servicio. (tener en cuenta el trámite interno para la aceptación de factura electrónica Anexo No. 2). Si se presta el servicio en diferentes ciudades, adicional a indicar la ciudad del servicio.
3. Certificación de Pago de Aportes Parafiscales Por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal (cuando la entidad no está obligada a tener Revisor Fiscal).
4. Formato Autorización de Pago
5. Copia del RUT Para los Consorcios y Uniones Temporales: * Certificación de cada una de las empresas que conforman el consorcio o la unión temporal.
6. Certificación Bancaria Copia de Certificación Bancaria de la cuenta del vendedor donde se consignará el pago.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7. Comunicación de la persona designada para autorizar el pago. Donde conste que se cumplieron los requisitos establecidos por la ANT.
8. Copia del documento de identidad (Persona natural o representante legal), poder (cuando aplique), ampliada al 150%.
9. Promesa de Compra – Venta Autenticada 1 Actualizado (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria).
10. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula 2 Copia (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria).

Una vez realizado el pago por el FCP y reportado a la ANT, la DAE se encargará de verificar el pago parcial del predio y adjuntarlo al respectivo expediente.

Nota 2: Cuando los predios sean cancelados con recursos de Acreedores Varios, se efectuará un control mediante la Lista de Chequeo de documentos

GEFIN-F-013, requeridos para la obligación y el trámite de pago, que son los siguientes:

1. Fotocopia de la cédula del acreedor
2. Fotocopia de la cédula del beneficiario del pago
3. Certificación bancaria o certificación cuenta manejo conjunto (cuando aplique)
4. Poder autenticado y original (cuando aplique)
5. Resolución mediante la cual se otorga el subsidio
6. Copia de la escritura
7. Copia del registro en instrumentos públicos
8. Copia de facturas de los gastos notariales y de registro (cuando aplique)
9. Copia de factura de impuestos departamentales y municipales (cuando aplique)
10. Acta de entrega y recibo material del predio o mejora
11. Forma solicitud pago acreedores varios o subsidios (según aplique)

Nota 3: Los porcentajes de pago, estarán supeditados a los convenios y acuerdos entre las entidades, que, para este procedimiento ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, se adelantará el pago del sesenta por ciento (60%) del bien inmueble, con la firma de la promesa de compraventa, al momento de adelantar los procesos de escrituración se pagará el treinta por ciento (30%) y el diez por ciento (10%) restante contra el registro de la compraventa.

Nota 4: Conforme al procedimiento de la SAE la factura será emitida al momento de la firma de la promesa de compraventa.

5.9. Entregar materialmente el predio a la comunidad beneficiaria

Con la promesa de compraventa firmada y en coordinación con la SAE, la ANT recibirá materialmente el predio (de carácter inmediato) y lo entregará igualmente de manera provisional a la comunidad étnica beneficiaria.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Para el registro de esta actividad, se diligenciará la forma ACCTI-F-024 ACTA DE RECIBO Y ENTREGA DE MATERIAL DEL PREDIO.

La SAE entregará los inmuebles prometidos en venta antes de la fecha de escrituración, de conformidad con el cronograma acordado conjuntamente entre las entidades.

Formatos necesarios:

ACCTI-F-024 Forma ACTA DE RECIBO Y ENTREGA DE MATERIAL DEL PREDIO.

5.10. Otorgar escritura pública

La suscripción de la escritura de compraventa no podrá extenderse más allá de los tres (3) meses siguientes a la firma de la promesa de compraventa, plazo en el cual se deben cumplir las condiciones fijadas en dicho instrumento.

Se envía a la notaría designada mediante reparto de acuerdo con la directriz de la SNR para su protocolización y firma.

Nota 1: La SAE debe garantizar el saneamiento y pago de impuesto de los predios, so pena de darse por terminado dichos contratos de promesa y proceder con la restitución integral de los recursos a la ANT y que fueron entregados por esta a la SAE a la firma de la promesa.

Nota 2: De no poder sanear el predio, la SAE, podrá solicitar ampliación de dicho plazo, sin que éste exceda el término del plazo inicial.

Nota 3: La SAE deberá realizar el reintegro de los recursos asignados de los predios no saneados en un plazo máximo de un (1) mes, contado a partir del vencimiento del término para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

5.11. Tramitar el pago del 30% del valor del predio

Con la firma de la escritura, se radica ante la Subdirección Administrativa y Financiera los documentos para solicitar el pago del 30% del valor predio. Según la GEFIN-F-015 Lista de Chequeo, los documentos requeridos para la obligación, y el trámite de pago de predios son los siguientes:

1. Memorando de solicitud a la SAF para ordenar el pago.
2. Certificado registro presupuestal. (predios de vigencia)
3. Fotocopia de la cédula del o los acreedores. (persona natural)
4. Fotocopia de la cédula del o los beneficiarios del pago
5. Certificación bancaria vigente del o los beneficiarios del pago.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

6. Formato beneficiario cuenta SIIF Nación GEFIN-F-002.
7. Poder autenticado y original. (Cuando aplique)
8. RUT del o los beneficiarios del pago.
9. Factura electrónica debidamente validada en SIIF Nación y resolución de facturación. (Cuando aplique)
10. Copia de la Escritura Pública de compraventa
11. Control de calidad del avalúo formato ACCTI-F-023 por cada predio
12. Formato de adquisición de predios y/o mejoras para cada predio.

Una vez realizado el pago por la Entidad, la DAE se encargará de verificar en SIIF Nación el pago parcial del predio. En el caso que la DAE no pueda verificar esta información, solicitará a la Subdirección Administrativa Financiera el soporte de pago. (pasado los dos días después de realizado el desembolso).

Nota 1: Cuando los pagos se realicen a través de Fondo Colombia en Paz – FCP, se deben diligenciar los siguientes documentos en los casos que aplique:

1. Documento Equivalente o Cuenta de Cobro FIN FOR 014 Este formato incluye adicional a los datos de la prestación de servicio Este documento incluye guía para su diligenciamiento
2. Factura con los requisitos descritos en el Art. 617 del E. T. Factura Se debe especificar la ciudad en que se presta el servicio. (tener en cuenta el trámite interno para la aceptación de factura electrónica Anexo No. 2). Si se presta el servicio en diferentes ciudades, adicional a indicar la ciudad del servicio
3. Certificación de Pago de Aportes Parafiscales Por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal (cuando la entidad no está obligada a tener Revisor Fiscal)
4. Formato Autorización de Pago
5. Copia del RUT Para los Consorcios y Uniones Temporales: * Certificación de cada una de las empresas que conforman el consorcio o la unión temporal
6. Certificación Bancaria Copia de Certificación Bancaria de la cuenta del vendedor donde se consignará el pago
7. Comunicación de la persona designada para autorizar el pago. Donde conste que se cumplieron los requisitos establecidos por la ANT
8. Copia del documento de identidad (Persona natural o representante legal), poder (cuando aplique), ampliada al 150%
9. Promesa de Compra – Venta Autenticada 1 Actualizado (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria)
10. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula 2 Copia (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria).

Una vez realizado el pago por el FCP y reportado a la ANT, la DAE se encargará de verificar el pago parcial del predio y adjuntar al respectivo expediente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 2: Cuando los predios sean cancelados con recursos de Acreedores Varios, se efectuará un control mediante la Lista de Chequeo de documentos GEFIN-F-013, requeridos para la obligación y el trámite de pago, que son los siguientes:

1. Fotocopia de la cédula del acreedor
2. Fotocopia de la cédula del beneficiario del pago
3. Certificación bancaria o certificación cuenta manejo conjunto (cuando aplique)
4. Poder autenticado y original (cuando aplique)
5. Resolución mediante la cual se otorga el subsidio
6. Copia de la escritura
7. Copia del registro en instrumentos públicos
8. Copia de facturas de los gastos notariales y de registro (cuando aplique)
9. Copia de factura de impuestos departamentales y municipales (cuando aplique)
10. Acta de entrega y recibo material del predio o mejora
11. Forma solicitud pago acreedores varios o subsidios (según aplique)

Nota 3: Los porcentajes de pago, estarán supeditados a los convenios y acuerdos entre las entidades, para este procedimiento ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS se adelantará el pago del sesenta por ciento (60%) del bien inmueble, con la firma de la promesa de compraventa y al momento de adelantar los procesos de escrituración se pagará el treinta por ciento (30%) y el diez por ciento (10%) restante con el registro de la compraventa.

Formatos necesarios:

GEFIN-F-015 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS

GEFIN-F-013 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS

Modelo - ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Modelo - SOLICITUD DE OBLIGACION

5.12. Solicitar a la SAE, que envíe para registro ante ORIP

Mediante oficio, la DAE solicita a la SAE que se radique ante la ORIP la Escritura Pública de compraventa.

5.13. Tramitar el pago del 10% del valor del predio

Una vez se realice el trámite de registro ante ORIP y se valide a través del VUR, se radicará ante la Subdirección Administrativa y Financiera los documentos para solicitar el pago del 10% del valor predio, adjuntando lo siguiente, según la GEFIN-F-015 Lista de Chequeo de documentos requeridos para la obligación:

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

1. Memorando de solicitud a la SAF para ordenar el pago.
2. Certificado registro presupuestal. (predios de vigencia)
3. Fotocopia de la cédula del o los acreedores. (persona natural)
4. Fotocopia de la cédula del o los beneficiarios del pago
5. Certificación bancaria vigente del o los beneficiarios del pago.
6. Formato beneficiario cuenta SIIF Nación GEFIN-F-002.
7. Poder autenticado y original. (Cuando aplique)
8. RUT del o los beneficiarios del pago.
9. Factura electrónica debidamente validada en SIIF Nación y resolución de facturación. (Cuando aplique)
10. Copia del folio de matrícula, en el que conste la inscripción de la escritura de compraventa
11. Control de calidad del avalúo formato ACCTI-F-023 por cada predio.
12. Formato de adquisición de predios y/o mejoras para cada predio.

Una vez realizado el pago por la Entidad, la DAE se encargará de verificar en SIIF Nación el pago parcial del predio. En el caso que la DAE no pueda verificar esta información, solicitará a la Subdirección Administrativa Financiera el soporte de pago. (pasado los dos días después de realizado el desembolso).

Nota 1: Cuando los pagos se realicen a través de Fondo Colombia en Paz – FCP, se deben diligenciar los siguientes documentos en los casos que aplique:

1. Documento Equivalente o Cuenta de Cobro FIN FOR 014 Este formato incluye adicional a los datos de la prestación de servicio Este documento incluye guía para su diligenciamiento.
2. Factura con los requisitos descritos en el Art. 617 del E. T. Factura Se debe especificar la ciudad en que se presta el servicio. (tener en cuenta el trámite interno para la aceptación de factura electrónica Anexo No. 2). Si se presta el servicio en diferentes ciudades, adicional a indicar la ciudad del servicio.
3. Certificación de Pago de Aportes Parafiscales Por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal (cuando la entidad no está obligada a tener Revisor Fiscal).
4. Formato Autorización de Pago
5. Copia del RUT Para los Consorcios y Uniones Temporales: * Certificación de cada una de las empresas que conforman el consorcio o la unión temporal.
6. Certificación Bancaria Copia de Certificación Bancaria de la cuenta del vendedor donde se consignará el pago.
7. Comunicación de la persona designada para autorizar el pago. Donde conste que se cumplieron los requisitos establecidos por la ANT.
8. Copia del documento de identidad (Persona natural o representante legal), poder (cuando aplique), ampliada al 150%.
9. Promesa de Compra – Venta Autenticada 1 Actualizado (Confirmar N° Matrícula Inmobiliaria).
10. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula 2 Copia (Confirmar N° Matrícula Inmobiliaria).

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Una vez realizado el pago por el FCP y reportado a la ANT, la DAE se encargará de verificar el pago parcial del predio y adjuntar al respectivo expediente.

Nota 2: cuando los predios sean cancelados con recursos de Acreedores Varios, se efectuará un control mediante la Lista de Chequeo de documentos GEFIN-F-013, requeridos para la obligación y el trámite de pago, que son los siguientes:

1. Fotocopia de la cédula del acreedor
2. Fotocopia de la cédula del beneficiario del pago
3. Certificación bancaria o certificación cuenta manejo conjunto (cuando aplique)
4. Poder autenticado y original (cuando aplique)
5. Resolución mediante la cual se otorga el subsidio
6. Copia de la escritura
7. Copia del registro en instrumentos públicos
8. Copia de facturas de los gastos notariales y de registro (cuando aplique)
9. Copia de factura de impuestos departamentales y municipales (cuando aplique)
10. Acta de entrega y recibo material del predio o mejora
11. Forma solicitud pago acreedores varios o subsidios (según aplique)

Nota 3: Los porcentajes de pago, estarán supeditados a los convenios y acuerdos entre las entidades, para este procedimiento ACCTI-P-031 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS se adelantará el pago del sesenta por ciento (60%) del bien inmueble, con la firma de la promesa de compraventa y al momento de adelantar los procesos de escrituración se pagará el treinta por ciento (30%) y el diez por ciento (10%) restante con el registro de la compraventa.

Formatos necesarios:

GEFIN-F-015 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS

GEFIN-F-013 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS

Modelo - ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Modelo - SOLICITUD DE OBLIGACIÓN

Soportes requeridos para la obligación y el trámite de pago de predios

5.14. Ingresar el predio al fondo de tierras

Una vez registrado a favor de la ANT en el folio de matrícula inmobiliaria y realizado el pago del 100% del valor del inmueble, la DAE solicitará a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación el ingreso del predio al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Así mismo, se informará mediante memorando a la Subdirección de Asuntos Étnicos la adquisición del predio para que adelante el respectivo procedimiento de formalización.

6. Negociación voluntaria

6.1. Etapa preliminar

6.1.1. Recepción de la solicitud

Por el medio que disponga, solicitudes contentivas de voluntad de venta por parte de personas naturales o jurídicas. La persona natural o jurídica que pretenda la venta de un predio suministrará los siguientes datos:

- Precio.
- Número de folio de matrícula inmobiliaria.
- Demás información con la que se cuente respecto del predio.
- Nombre, razón social e identificación de la persona natural o jurídica.

Adicionalmente se requerirá de la manifestación de la comunidad étnica que será la beneficiaria con la compra del predio, esta manifestación podrá ser dirigida por la comunidad étnica mediante escrito a la ANT, así como estar consignada en actas levantadas en espacios de diálogo y concertación con comunidades étnicas.

Nota 1: La intención de venta podrá ser allegada por los propietarios o mejoratarios, o por la comunidad étnica beneficiaria mediante correo electrónico info@ant.gov.co o radicadas en cualquiera de las oficinas de la Agencia Nacional de Tierras.

Nota 2: La Agencia podrá aceptar los planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley o los reglamentos para cada caso.

6.1.2. Verificación de la información del predio

Recibida la voluntad de venta con la información mínima completa, se procederá a realizar los análisis desde los componentes social, agro, jurídico y topográfico priorizando el uso de las tecnologías de la información y demás métodos indirectos.

Nota: El profesional jurídico deberá realizar, la consulta en el aplicativo gestión documental Orfeo, con el número de FMI en los expedientes carados, con el fin de verificar si sobre el inmueble ofertado se están adelantando procesos agrarios; de encontrarse procesos en curso la intención de venta será rechazada.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

6.1.2.1. Documentos incompletos

Si revisados los documentos, se encuentra que los mismos están incompletos o se requiere más información para iniciar con el proceso de adquisición, se realizará requerimiento a los propietarios del inmueble ofertado y a la comunidad, para que alleguen la información solicitada; para lo cual se le concederá un término de 30 días calendario. Si los interesados no allegan la información solicitada en el término correspondiente, se entenderá que han desistido de la solicitud.

Nota 1: Se deberá dar aplicación al artículo 9 del decreto 19 de 2012, en cuanto no se podrá solicitar el propietario que intencione la venta de su predio, actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en los archivos de la ANT.

Nota 2: La ANT solicitará directamente a otras entidades públicas cualquier información que considere necesaria para el trámite administrativo, sin perjuicio de que el propietario pueda aportar toda la información que considere pertinente.

6.1.2.2. Documentos e información completos

Si los documentos allegados se encuentran completos para continuar con el procedimiento de COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS o la información faltante se allego en debida forma, el profesional jurídico, deberá:

- Realizar el Estudio Jurídico de Títulos del inmueble ofertado en el formato ACCTI-F-022: Estudio Preliminar y Complementario de Títulos:

En el marco de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar la naturaleza jurídica del predio (Privado o baldío), el tipo de bien (Urbano o Rural), si tiene medidas cautelares o gravámenes vigentes (Hipoteca, Embargo, Medida cautelar de la URT...), el estado del folio de matrícula inmobiliaria (Abierto o Cerrado) y la cadena traslativa de dominio.

Finalmente, si en el análisis jurídico se concluye la viabilidad del predio ofertado sin novedades, se emite el concepto positivo, para pasar a la siguiente fase del procedimiento, correspondiente a las visitas técnicas en los componentes social, agroambiental y de levantamiento topográfico. Resultado que será informado de manera oportuna al propietario, y a la comunidad beneficiaria.

Si dentro de la revisión jurídica se concluye que el predio no es apto para compra, se genera concepto negativo y se procede con el archivo de las diligencias

Nota 1: Para la realización del estudio de títulos, el profesional encargado deberá tener presente lo indicado en el presente manual en el acápite 7.2

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 2: Quien presentó la oferta de venta, podrá autorizar a la ANT a que se efectuó la notificación electrónica de las comunicaciones administrativas, que se surtan dentro de este procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS

Nota 3: Si el predio es viable jurídicamente, pero cuenta con gravámenes vigentes que pueden ser saneados y que no impliquen limitación al derecho real de dominio, se emitirá el estudio de títulos Condicionado al levantamiento del gravamen, el cual deberá ser subsanado hasta antes de emitir la oferta económica de compra. Resultado que será informado de manera oportuna al propietario, y a la comunidad beneficiaria.

Nota 4: Serán causales de rechazo de oferta: si el tipo de predio es urbano, si el folio de matrícula inmobiliaria está cerrado, si el inmueble tiene en sus anotaciones medidas de sustracción del comercio o si se encuentra falsa tradición.

Nota 5: De presumirse que el predio analizado es un predio baldío, deberá informarse de esta situación mediante memo, a la Subdirección de Procesos Agrario, anexando toda la información que se posea, para que dicha subdirección adelante las acciones que sean de su competencia.

Nota 6: Si el predio tiene hipotecas o embargos vigentes, se podrá proferir Estudio de Títulos Condicionado al levantamiento del gravamen, para la cual se debe requerir al oferente para que allegue un memorial comprometiéndose al levantamiento de dicho gravamen.

- Realizar consulta de antecedentes de los oferentes (disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas, INTERPOL, OFAC, organización terroristas y ONU) y vigencia de la cédula:

Se realiza verificación de la vigencia de los documentos de identidad de los propietarios/mejoratorios, y validación de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, de registros de medidas correctivas, que permitan identificar que no existen circunstancias apremiantes que impidan la continuidad del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, tales como fallecimiento de la persona que en títulos registra como propietarias, inhabilidades para contratar con el estado de acuerdo con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 80 de 1994, y constatar la existencia de condenas por delitos que afecten el patrimonio del Estado o quienes hayan sido condenados por delitos relacionados con la pertenencia, promoción o financiación de grupos armados ilegales, delitos de lesa humanidad o por narcotráfico en Colombia o en el exterior, según lo establecido en el inciso quinto del artículo 122 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

En el marco de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar los antecedentes de los oferentes y el certificado de vigencia de la cédula de ciudadanía, para lo cual se relacionan los siguientes enlaces objeto de consulta:

- ✓ Procuraduría: <https://www.procuraduria.gov.co/Pages/Consulta-de-Antecedentes.aspx>
- ✓ Contraloría: <https://www.contraloria.gov.co/web/quest/persona-natural>
- ✓ Policía: <https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/antecedentes.xhtml>
- ✓ Medidas correctivas: https://srvcnpc.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- ✓ INTERPOL: <https://www.interpol.int/es/Como-trabajamos/Notificaciones/Notificaciones-rojas/Verlas-notificaciones-rojas>
- ✓ OFAC: <https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>
- ✓ ORGANIZACIONES TERRORISTAS: <https://www.state.gov/foreign-terrorist-organizations/>
- ✓ ONU: <https://main.un.org/securitycouncil/en/content/un-sc-consolidated-list>
- ✓ Vigencia cédula de ciudadanía: <https://certificenciadecedula.registraduria.gov.co/Datos.aspx>

En los casos en que la propiedad/posesión esté en cabeza de una persona jurídica se deberá validar el certificado de existencia y representación de esta; gestión se realiza dentro del portal web del Registro Único Empresarial y Social – RUES www.rues.org.co dejando claro, que la persona registrada como representante legal se someterá a las mismas validaciones de antecedentes relacionadas en el párrafo anterior.

Nota 1: Esta acción debe realizarse también al momento de generar la oferta económica y en la proyección de las escrituras

Nota 2: Será causal de rechazo de la intención de venta, si se evidencia que los oferentes tienen antecedentes.

Nota 3: Si la cédula de los oferentes se encuentra cancelada por muerte, en la verificación inicial se procederá al rechazo de la oferta. Si esto se evidencia en la generación de oferta o en la proyección de la escritura, el profesional jurídico deberá requerir a los herederos para que manifiesten su intención de continuar con el proceso de adquisición; en caso de que los herederos alleguen memorial manifestando la intención de continuar con el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, se continuará con el trámite correspondiente una vez registrada la sentencia de sucesión en el folio de matrícula inmobiliaria del predio ofertado, en un plazo no mayor a un (1) año, de no ser así se entenderá que han desistido de la solicitud y se procederá a su archivo.

- Solicitar al equipo técnico de topografía cruce temático del polígono ofertado: En el marco de esta actividad, se realiza un cruce temático Informativo con los elementos restrictivos ambiental, étnicos (solicitudes de formalización étnicas), minas antipersonales y Restitución de Tierras.

Nota 1: Para la elaboración del cruce temático geográfico, se deberá tener en cuenta lo enunciado al respecto en el acápite 7.3.

Nota 2: En caso de que se encuentre traslape con medida de la URT en estado iniciada o en trámite, se deberá requerir a dicha entidad se informe el estado de la medida, e informar al propietario y a la comunidad beneficiaria el traslape encontrado. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente la medida se continuara con el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS; de no ser así, y encontrarse vigente la medida, se rechazara la oferta de compra.

Nota 3: En caso de que se encuentre traslape con evento de minas, se deberá requerir al equipo de Acción Integral Contra Minas Antipersonal de la Oficina del Alto Comisionado para la Paz. Si como resultado del requerimiento, la entidad competente informa que no está vigente el evento de minas se continuara con el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

COMUNIDADES ÉTNICAS; de no ser así, y encontrarse vigente el evento de minas, se rechazara la oferta de compra.

- Verificación de duplicidad con procesos impulsados por la Dirección de Acceso a Tierras: Para el desarrollo de esta actividad, el profesional jurídico deberá verificar si el predio o mejora ofertada, se encuentra en proceso de adquisición por parte de la Dirección de Acceso a Tierras.

Nota 1: En caso de que se encuentre en la base de adquisición de predios de la DAT, pero el estado sea no viable o retirado, desde la Dirección de Asuntos Étnicos se podrá continuar con el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS en beneficio de comunidades étnicas.

Nota 2: Si, por el contrario, el proceso de compra se encuentra en trámite de la DAT, pero dentro de la información allegados se evidencia documento de interés de alguna comunidad étnica, se solicitará mediante memorando el traslado del proceso, para que la DAT proceda con la remisión de la información y archivo de sus diligencias. Adicionalmente también se envía copia del memorando por correo al líder de compras de la DAT, líder jurídico de la DAT y al Director de la DAT.

Nota 3: La Dirección de Acceso a Tierras, trasladara las actuaciones surtidas en el marco del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS indistintamente de la etapa en la que esté, siempre y cuando no hayan desembolsado o entregado provisionalmente.

Nota 4: La incorporación de las actuaciones de deberá realizar mediante acto administrativo, emitido por la dependencia que reciba las diligencias.

Nota 5: Se aplicará la misma ruta en los casos de traslado de procedimientos en compra de predios para Comunidades Étnicas adelantados por la DAE para la continuación por parte de la DAT, cuando sea el caso.

- Solicitar a los equipos social y agro el análisis de la información: Con la documentación aportada, los equipos social y agro deberán realizar un análisis del predio que permitan identificar posibles restricciones y los Condicionantes que puedan afectar el potencial de formalización para la comunidad étnica.

Nota 1: Se priorizará el uso de metodologías indirectas, fuentes secundarias, interoperabilidad, para la construcción de los documentos que soporten los análisis generados.

Nota 2: De manera excepcional se ordenará visita al predio para recabar la información social y/o agro que pueda hacer falta y que resulte necesaria para la conclusión de los análisis efectuados.

Nota 3: En aquellos casos en los que el predio no sea viable técnica o jurídicamente, tal situación deberá ser informada al solicitante, culminando así el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

6.1.2.3. Solicitud creación del expediente

Una vez surtido el Estudio de Títulos dando como resultado positivo la consulta de antecedentes de los propietarios del inmueble ofertado y vigencia de cédula sin novedad alguna, y el cruce cartográfico sin traslape con capas alerta; se procederá con la solicitud de creación del expediente al equipo de gestión documental mediante correo electrónico, en el cual se deberá señalar el nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria (en caso de contar con esta información), ubicación del predio y se enviara como anexo el cruce cartográfico.

Una vez recibida la solicitud, el equipo de gestión documental, solicitará mediante correo electrónico al equipo de inventarios, información sobre solicitudes de formalización respecto del inmueble ofertado, obtenida esta información, el profesional jurídico contestará dicho correo confirmando la creación del expediente.

Creado el expediente, se ingresará la información correspondiente al predio ofertado en la base del plan de atención de compras.

6.1.2.4. Solicitud de visita técnica

Tras crear el expediente de adquisición del predio ofertado, y de ser necesario, según los análisis realizados, se solicitará la visita al predio del componente sobre el que se deba recabar más información; dicha solicitud se hará por correo electrónico a los líderes de los equipos técnicos mencionados relacionando el nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria (si se cuenta con esta información), ubicación del predio y número de expediente Orfeo.

6.1.3. **Presentación de la oferta**

En aquellos casos en los que se concluya la viabilidad técnico-jurídica del predio, deberá informar de tal situación al solicitante, con el fin de que este, dentro de los siguientes cinco (5) días, presente la oferta en los términos del artículo 845 del Código de Comercio.

Nota: La oferta debe contener los elementos esenciales del negocio.

6.1.4. **Firma promesa de compraventa**

Una vez recibida la oferta comercial por parte del propietario, se dispondrá de la firma de una promesa de compraventa, en la cual se dejarán consignados los datos esenciales y estableciéndose que el valor del negocio será en un principio, el consignado en la oferta, sin embargo, este estará sujeto a cambios producto del avalúo y de los levantamientos planimétrico-prediales (en lo que concierne a las gestiones catastrales identificadas que afecten la cabida del predio)

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota: En aquellos casos en los que el precio contenido en la oferta sea inferior al avalúo comercial, el precio será aquel, siempre y cuando no se constituya lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil, y así debe quedar consignado en la promesa de compraventa.

6.1.5. Avalúo comercial y levantamiento topográfico

Una vez recibida la oferta, se solicitará la elaboración del respectivo avalúo comercial.

El avalúo comercial podrá ser elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o quien haga sus veces o cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre inscrito en el registro abierto de avaluadores y autorizada por lonja de propiedad raíz. Para efectos de la elaboración de avalúos comerciales, se dará aplicación a los criterios, parámetros y metodologías definidos por el IGAC y por la normativa vigente en materia de avalúos.

Nota 1: se debe tener en cuenta lo establecido en los acápites 7.6, 7.7 y 7.8 en lo que respecta a los avalúos y levantamientos topográficos

Nota 2: la ANT solicitará la elaboración de avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, de acuerdo con la regulación técnica establecida por el IGAC.

Nota 3: En aquellos casos en los que el precio contenido en la oferta sea inferior al avalúo comercial, el precio será aquel, siempre y cuando no se constituya lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil.

6.2. Etapa Inicial

6.2.1. Oficio de aceptación de la oferta por parte de la ANT

En aquellos casos en los que el precio contenido en la oferta sea inferior al avalúo comercial, el precio será aquel, mediante oficio, se le informará al oferente la aceptación de la oferta.

En aquellos casos en los que el precio contenido en la oferta sea mayor al del avalúo, mediante oficio se le informará al oferente la intención de compra por el valor del avalúo comercial.

6.2.2. Aceptación o rechazo de la intención de compra

El propietario en el término de diez (10) días, deberá radicar comunicación en la que acepte o rechace la intención de compra presentada por la ANT. Asimismo, puede objetar el avalúo comercial.

6.2.3. Presentación de objeciones

En caso de que el oferente presente objeciones respecto al avalúo comercial, la ANT evaluará la pertinencia de estas y, de ser el caso, dará traslado al avaluador para que sea atendida la objeción. Las objeciones al

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

avalúo inicial, o su actualización, serán diligenciadas por peritos diferentes a los que hubiesen intervenido con anterioridad.

Nota 1: para el trámite de las objeciones de avalúos, deberá tenerse en cuenta lo consignado en el acápite 7.8 del presente manual.

Nota 2: La ANT le comunicará al oferente la respuesta proferida respecto a la objeción presentada. El oferente, dentro de los cinco (5) días siguientes, deberá aceptar o rechazar la oferta. En caso de rechazo, se entenderá culminado el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

6.3. Etapa de cierre

6.3.1. Saneamiento

En caso de ser necesario, se dará aplicación al saneamiento para la compra de predios establecido en la ley 2294 de 2023. Las medidas de saneamiento serán decretadas mediante acto administrativo sujeto a registro.

6.3.2. Otorgamiento de escritura pública e inscripción en la ORIP

Una vez aceptada la oferta de compra por parte del propietario(a) del bien inmueble rural objeto de compra se procede con la elaboración de la minuta de la escritura pública de compraventa, sin embargo, previo a la elaboración de esta, se debe tener algunos aspectos en cuenta.

6.3.2.1. Solicitud del reparto notarial.

La Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, adelantara la solicitud correspondiente al reparto notarial ingresado a la plataforma de la Superintendencia de Notariado y registro, https://servicios.supernotariado.gov.co/solicitud_reparto.html, donde gestionara el trámite correspondiente. Responsable: Profesional asignado.



Fuente: Pagina Superintendencia de Notariado y Registro.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Solicitar reparto

Fuente: Pagina Superintendencia de Notariado y Registro.

Nota: De darse una modificación en las resoluciones 14746 de 14 de diciembre de 2022 y 2087 del 07 del 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro, la sede de trámite notarial será seleccionada por mutuo acuerdo.

6.3.2.2. Elaboración de la minuta de la escritura pública

Culminado las actividades anteriormente señaladas, se continuará con la elaboración de la minuta de la escritura pública, la cual se encuentra estructurada en dos actos: i) Primero: correspondiente a la gestión catastral (cuando a ello corresponda); ii) Segundo: acto correspondiente al trámite de compraventa.

Acto primero

Gestión Catastral: acciones catastrales con efectos registrales y otros trámites. Una vez la Agencia Nacional de Tierras finalice con los insumos topográficos elaborados por el área encargada, obtendrá el área real de acuerdo con el levantamiento planimétrico predial y la escritura pública correspondiente, y así identificar la acción catastral necesaria para el caso concreto. Para ello, se tomarán como criterios técnicos los establecidos en el decreto 148 de 2020, la resolución conjunta del IGAC 1101 del 2020 /11344 SNR de 2020 del 31 de diciembre de 2020, la circular 25 de 2021 de la ANT, y demás normatividad técnica aplicable.

Lo anterior, se hace necesario, para proceder a determinar que procedimientos catastrales con efectos registrales se aplicara:

- Actualización de linderos con efectos registrales
- Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre uno o varios linderos

Acto segundo

La minuta de compraventa debe contener mínimo los siguientes datos:

- Identificación del Folio de matrícula Inmobiliaria
- Cedula catastral
- Clase de acto
- Ubicación del Predio
- Cuantía de la Compraventa
- Afectación de Vivienda Familiar
- Personas que Intervienen en el acto

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Objeto de la Compraventa
- Tradición
- Aceptación del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS
- Valor y forma de Pago
- Saneamiento
- Paz y salvo del predio.
- Entrega
- Gastos
- Destinación: se debe establecer de expresamente la comunidad étnica

Nota 1: Para los casos que tiene servidumbre deben incluir dichos gravámenes al interior de la minuta.

Nota 2: Las escrituras públicas soportadas en el levantamiento topográfico, plano y descripción técnica de linderos, tendrán efectos catastrales y registrales. Las oficinas de registro de instrumentos públicos inscribirán las modificaciones de área y los linderos, de conformidad con lo señalado en la escritura pública y sus anexos.

6.3.2.3. Remisión de la minuta a la notaría asignada en el reparto notarial.

El profesional jurídico, remite la respectiva minuta de la escritura pública junto con sus anexos a la notaría asignada mediante acta de reparto, la cual deberá ser gestionada por el profesional asignado al proceso de adquisición.

Anexos:

- Copia de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes.
- Copia de la resolución de número 202461002464166 del 26 de marzo de 2024 “por la cual se hace un nombramiento ordinario”.
- Copia del acta de posesión número 066 del 1 de abril de 2024.
- Copia de la resolución número 20231030014576 del 17 de febrero de 2023 “por medio de la cual se efectúan unas asignaciones, se delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones”.
- Instrumentos públicos mediante el cual el propietario adquirió el derecho de dominio.
- Certificado De Libertad Y Tradición Del Predio.
- Copia De La Oferta De Compra.
- Aceptación de La Oferta De Compra.
- Certificado de Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial.
- Certificado de paz y salvo de Valorización y/o no cobro - expedido por La Alcaldía Municipal.
- Copia simple del plano de levantamiento planimétrico predial de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.
- Redacción técnica de linderos suscrita por el(la) profesional encargado(a) de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Control de calidad del avalúo elaborado por la agencia nacional de tierras – ANT.
- Certificación(es) MINTIC – registro de deudores alimentarios morosos – REDAM. - solo aplica para personas naturales.

6.3.2.4. Firma de la escritura pública y Registro

Una vez se asigne por parte de la notaría, fecha y hora para la firma de las escrituras, se informará por el medio más expedito al propietario, para que asista en el lugar y fecha indicados. La firma de las escrituras debe ser realizadas por los propietarios o sus apoderados, con poder debidamente otorgado, y por el director de Asuntos Étnico en ejercicio.

Corresponde a los vendedores, la obligación de asumir el 100% de los gastos de la negociación que implica el pago de los impuestos predial y de valorización del inmueble (hasta el año gravable actualmente), paz y salvos de servicios públicos, el pago de la liquidación del trámite notarial, pago de gastos de beneficencia y registros ante la Oficina de instrumentos públicos correspondiente.

Sin embargo, por tratarse de un negocio por motivos de utilidad pública e interés social (Ley 160 de 1994. ley 1151 de 2007, Ley 9 de 1983 y Decreto 1071 art. 2.14.6.6.4.) la utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario; adicionalmente el registro de este instrumento público, boleta fiscal y/o anotación en beneficencia tendrá un tratamiento preferencial, equivalente al 50% de los derechos causados por este concepto.

En línea de lo anterior, por ser un negocio por motivos de utilidad pública e interés social, se aplica a exención de la retención en la fuente y del impuesto al impuesto al timbre en la etapa notarial y de escrituración.

Nota: Es obligación del vendedor, además de realizar los pagos correspondientes, solicitar el registro de la escritura en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, ante la ORIP competente.

6.3.3. Desembolso del pago

Una vez verificado el predio se encuentra en titularidad de la Agencia Nacional de Tierras, se procederá a realizar el pago en el porcentaje acordado en la oferta y escritura pública, para lo cual se realizarán las siguientes acciones:

No	NOMBRE ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	ACCIÓN
1.	Recepción correo de solicitud de Pago del predio.	Se recibe correo del Líder del área o de quien el designe con la solicitud de creación del RP con los soportes para iniciar el trámite	Verificar información de la solicitud

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

2.	Revisión de documentos adjuntos al correo	Escritura Publica VUR Certificación Bancaria actualizada.	Se revisan los datos de la Escritura Pública, que debe coincidir con la oferta, el VUR y demás documentos. En la revisión se puede requerir al abogado o al propietario para completar información requerida. Factura si aplica, poderes y/o actualización de documentos.
3.	Se diligencia el formato de pago.	Se diligencia el Formato de pago se pasa a revisión del líder.	
4.	Elaboración del Memorando	Se elabora memorando con soportes y se radica en ORFEO	
5.	Revisar y enviar a central de cuentas	El Memorando con soportes se envía vía correo a la Líder Financiera de compras. El equipo financiero revisa y envía central de cuentas.	
6.	Responder si hay lugar a observaciones de central de cuentas	Se responden preguntas de central de cuentas y se subsana si es el caso.	
7.	Recibir y anexar al expediente el soporte de pago	Se recibe el soporte de pago y se anexa al expediente.	

6.3.4. Entrega provisional del predio

Luego de ser registrados los predios a nombre de la ANT y pagados, se adelantará la entrega de los predios. En esta entrega debe estar el propietario o su apoderado, dos testigos y el representante legal de la comunidad. Los documentos para el desarrollo de esta actividad es el acta de entrega material del predio (formato), acta de posesión del representante legal de la comunidad ante la alcaldía del municipio donde esta reconocida la comunidad, copia de cédula de representante legal de la comunidad, propietario o apoderado, testigos.

En esta entrega debe verificarse que no haya ocupantes dentro del predio. Es importante anotar que esta será, en principio, una entrega material mientras se adelanta la formalización del territorio colectivo por parte de la Subdirección de Asuntos Étnicos.

Nota 1: En el acta de entrega de quedar consignado, cuáles son las limitantes o Condicionamientos ambientales y de uso del suelo que recaen sobre el predio, indicando la obligación de la comunidad beneficiaria de acatar las normas ambientales, las limitaciones al uso establecidas y el respeto por las servidumbres legales o de

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

derecho que se hayan identificado en el predio comprado. Así mismo se deben dejar consignadas recomendaciones al respecto. De su cumplimiento se podrá verificar en el posterior procedimiento de formalización.

Nota 2: Para el ingreso solo se requiere el acta de recibido por la ANT, (cuando la comunidad no acepta recibir el predio)

6.3.5. Ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral – FTRRI

De conformidad con el numeral primero del artículo 25 del Decreto Ley 2363 de 2015, es la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras la dependencia encargada de *“administrar los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General y los procedimientos administrativos adoptados para el efecto”*.

En ese orden, y de acuerdo con la competencia misional referida, la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación estableció los requisitos mínimos que se deben cumplir para el ingreso de los inmuebles adquiridos al inventario del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, a saber:

- Predio debidamente identificado con folios de matrícula inmobiliaria y/o cédula catastral.
- Que el bien inmueble registre como titular del derecho de dominio a la Agencia Nacional de Tierras.
- Contar con el documento mediante el cual se transfiera, ceda o done el predio - título traslativo del dominio con sus respectivos anexos.
- Acta de entrega material del predio.
- Destinación del predio (Subcuenta de Campesinos e indígenas)
- Shape o plano del predio.

Así las cosas, para obtener el certificado del ingreso al FTRRI la Dirección de Asuntos Étnicos mediante memorando interno, deberá remitir los siguientes anexos:

- Copia actualizada del certificado de tradición y libertad del inmueble dentro del cual se registre a la Agencia Nacional de Tierras como actual propietaria.
- Copia de la escritura pública de compraventa del predio.
- Copia de los Paz y Salvos de impuesto predial y de valorización del predio, correspondiente al año gravable de la adquisición.
- Acta de entrega material y provisional del predio a la comunidad étnica beneficiaria.
- Información de la fuente de pago del predio.

Nota 1: Las mejoras que sean compradas para saneamiento de resguardos, no deben ser ingresadas al FTRRI, puesto que el derecho de dominio del territorio ya le pertenece desde la formalización inicial a la comunidad étnica beneficiaria del saneamiento.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 2: Para el ingreso de los predios al FTRRI, basta con el acta de recibido por la ANT de manos del vendedor, sin que sea necesario para ello, la entrega a la comunidad étnica beneficiaria.

6.3.6. Traslado a la Subdirección de Asuntos Étnicos

Una vez se cuente con el certificado de ingreso de los inmuebles adquiridos por la Dirección de Asuntos Étnicos al inventario del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, por memorando interno, se trasladará el expediente administrativo digital del inmueble adquirido a la Subdirección de Asuntos Étnicos, para que el marco de sus competencias, dadas en el artículo 27 del Decreto 2363 de 2015, adelanten el programa de formalización requerido por la comunidad étnica beneficiaria del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS.

Dentro del documento de se informará la destinación específica del inmueble, relacionando el nombre de la comunidad étnica beneficiaria, la etnia, nombre del predio, número de folio de matrícula inmobiliaria, lugar de localización, número de hectáreas que comprende el inmueble, y numero de escritura pública de compraventa a nombre de la Agencia Nacional de Tierras.

Con las anteriores actuaciones se da por finalizado el procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS de predios en beneficio de comunidades étnicas.

7. Elementos comunes a los procedimientos ACCTI-P-021 y ACCTI-P-031

7.1. Recomendaciones de escritura

7.1.1. Tipo y tamaño de fuente

El tipo y tamaño de la fuente debe ser *homogénea para todo el documento*. **No** es correcto usar distintos tipos de fuente en los INT. Se sugiere usar Times New Roman, tamaño 12, como una de las alternativas que proponen las Normas APA, (7 Edición) para los tipos y tamaños de fuentes: <https://normas-apa.org/formato/tipo-y-tamano-de-fuente/>

7.1.2. Interlineado de Párrafos

Al igual que con el tipo y tamaño de fuente, el interlineado debe ser homogéneo en todo el documento. Se sugiere usar el **interlineado doble**, tal como lo indican las Normas APA: <https://normas-apa.org/formato/interlineado-de-parrafo/>

7.1.3. Alineación y Sangría de Párrafos

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Los párrafos justificados, como los que están alineados a la izquierda, se ajustan a la presentación de los INT. Lo importante es que sean homogéneos para todo el documento. En el caso de que se escojan los párrafos con alineación a la izquierda se recomienda usar una sangría de 1.25 o 1.27 cm, tal como lo sugieren las Normas APA: <https://normas-apa.org/formato/alineacion-y-sangria/>

7.1.4. Títulos y Subtítulos

Se recomienda que los títulos y subtítulos de los apartados del INT siempre estén en **negrita**. Los títulos en mayúscula y los subtítulos numerados según el consecutivo que lleven en el documento (Figura 1).

Figura 1

Ejemplo de título y subtítulo

ASPECTOS SOCIOCULTURALES
4. Salud y Medicina Tradicional
La comunidad CICRP no cuenta con médico tradicional propio, la relación que tiene con diferentes Cabildos y Resguardos le permite contar con Mayores del Cauca acompañando las ceremonias donde se orienta en la búsqueda de la afectación de salud con la que pueda estar la persona o comunidad, además también brindan conocimiento en la preparación de plantas, curación física y espiritual.



Fuente: INT, 2023

Aparte de ser escritos en negrita, es recomendable que los subtítulos se escriban con mayúscula inicial en cada inicio de palabra importante o de más de tres letras, tal como lo sugieren las Normas APA: <https://normas-apa.org/formato/titulos-y-subtitulos/>

7.1.5. Figuras, Mapas, Gráficos

En aras de buscar cohesión y coherencia en el documento, se recomienda que *todas* las figuras del documento (tablas, imágenes, fotografías, gráficos, mapas) se nombren igual y tengan su consecutivo correspondiente. Es decir, **no** es recomendable insertar una imagen que diga “Tabla 1”, luego “Fotografía 2”, “Gráfico 3” o “Mapa 5”. Se sugiere que todo el INT tenga homogeneidad, así, se debe nombrar **Figura 1** (tanto si es una fotografía, una tabla o un gráfico), Figura 2, Figura 3 y así sucesivamente. Por supuesto, cada figura debe tener su fuente y esta debe ser puesta debajo de la figura. Cuando la y el año en que fue hecha (Figura 2 y 3).

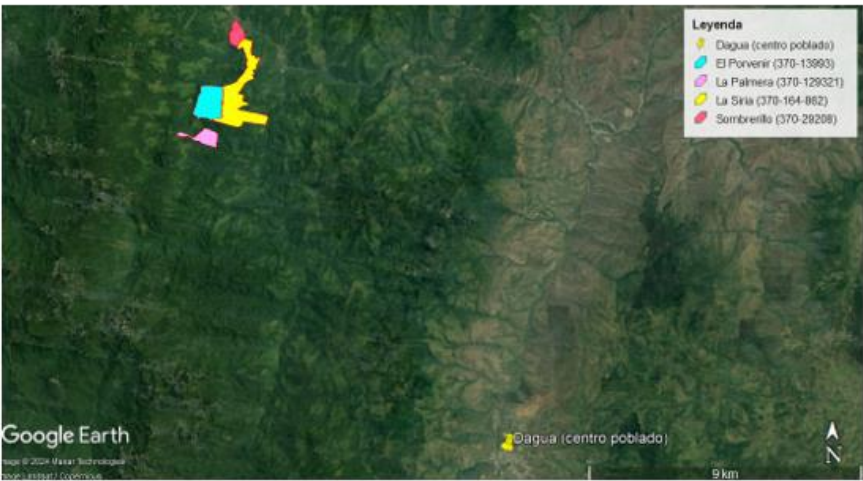
Por supuesto, las figuras deben servir para sustentar, justificar y/o ilustrar el argumento o el hilo expositivo del texto. Por lo mismo, no es viable ni tienen sentido figuras aisladas que poco o nada aportan a la coherencia del informe; ejemplo: la fotografía de un perro cuando se está hablando de las características etnográficas de un resguardo; o la figura de una cascada solo porque es agradable a la vista.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Figura 2
Ejemplo de figura con mapa

Figura

Predios pretendidos por comunidad



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 3
Ejemplo de figura con tabla

Figura

Censo de comunidad

Familias	Hombres	%	Mujeres	%	Total	% Total
92	118	52	111	48	229	100

Fuente: Censo de comunidad, 2023.

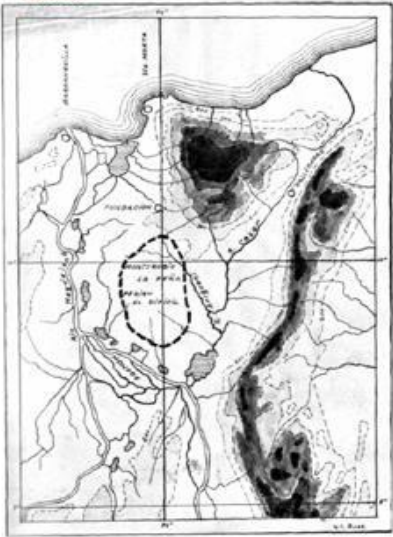
7.1.6. Uso de Fotografías

Las fotografías que acompañan el informe, y que hayan sido tomadas por el contratista, deben corresponder al trabajo hecho. Las evidencias fotográficas donde salga el contratista se podrán adjuntar a la cuenta de cobro y al formato de legalización de comisiones. En los INT los registros personales sobran. Así, las *selfies*, registros de menores de edad o fotografías del contratista asumiendo roles ajenos a su trabajo **no** se deben incluir en los INT, pues, aparte de ser poco profesional, pueden implicar conductas antiéticas. Las fotografías que se incluyan en los INT y que no hayan sido tomadas por el contratista deben contar con su respectiva citación (Figura 4), y las que sí, podrán citarse como se muestra en la Figura 5.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Figura 4
Ejemplo de fotografía de texto académico

Figura
Territorio ancestral chimila.



Fuente: Dolmatoff (1946)

Figura 5
Ejemplo de fotografías tomadas por contratista en visita técnica

Figura 7
Espacios comunales y de encuentro



Maloca del Cabildo Indígena de Chorrillo.
Fuente: Profesional social DAE-ANT, 2021

Cocina del Cabildo Indígena de Chorrillo.
Fuente: Profesional social DAE-ANT, 2021

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En síntesis, las fotografías deben servir de apoyo al INT o de soporte metodológico, mas no de exposición personal.

7.1.7. Citación

En los INT se debe privilegiar la citación en el cuerpo del texto, por tanto, deben evitarse las citas al pie de página, excepto si esta es la única forma de aclarar, precisar o extender un comentario o concepto. Las citas dentro del texto (Figura 6) seguirán las indicaciones generales de las Normas APA: <https://normas-apa.org/citas/>

Salvo las citas que no tengan una referencia de consulta (por ejemplo, las entrevistas personales hechas en la visita técnica, o entrevistas vía plataforma digital), todas las demás deben tener su entrada en las referencias finales. Las obras, documentos, artículos, etc., que no tengan fecha o autor también se citarán siguiendo las indicaciones de APA: Fecha de publicación – Elemento Referencia Bibliográfica – Normas APA (normas-apa.org)

Las comunicaciones personales, que generalmente son las entrevistas hechas en campo, no necesitan ser referenciadas en la bibliografía. Solo precisan ser citadas dentro del texto (Figura 7). En este punto pueden seguirse las indicaciones de APA: <https://normas-apa.org/referencias/citar-comunicacion-personal/>

Figura 6

Ejemplo de citación dentro de texto

A pesar de la pérdida de hablantes, la lengua ette taara aún se mantiene en estudio, dado el interés que despierta entre antropólogos y lingüistas (Niño, 2009).

Los Ette pasaron de tener presencia en las estribaciones noroccidentales de la Sierra Nevada de Santa Marta, Mompox, la Ciénaga de Zapatosa, incluida la banda oriental del río Magdalena hasta las hoyas de los ríos Ariguani y Cesar, a quedar confinados en el municipio de Ariguani, en

Figura 7

Ejemplo de citación de una entrevista hecha en campo

Nuestra idea, como comunidad, es que en este terreno (predio la Arabia) nosotros podamos construir nuevas casitas. Nuevas casitas donde puedan vivir más familias. Sobre todo, los jóvenes. Porque es que los jóvenes se están yendo del resguardo, y eso es debido también a que no tienen su casita y su tierrita para cultivarlas. Vea, por ejemplo, ya nosotros con este terreno le podemos garantizar a una familia un espacio. Digamos, unos 12 m² por vivienda y unos 4 m² para las huerticas, el jardín. (Entrevista personal con Jaime Tascón, Gobernador del Resguardo, 2021).

Fuente: INT, 2021

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Figura 8
Ejemplo de citación con entrada en referencias finales (bibliografía)

Niño, C. (2016). La anatomía de la casa. Humanización y ciclo vital de la vivienda ette (Chimila). *Dearq*, n.º 19 (2016): 62-73. <https://doi.org/10.18389/dearq19.2016.06>

Niño, C. (2009). Sistema de Clases y Principios de Paridad: observaciones lingüísticas y etnográficas sobre el sistema de numeración ette (chimila). *Lingüística Chibcha* XXVIII: 75-108

Organización Internacional del Trabajo. (1989). Convenio Núm. 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes. Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas. https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---americas/---ro-lima/documents/publication/wcms_345065.pdf

7.1.8. Abreviaturas

Las abreviaturas pueden ser útiles para no agotar al lector o no repetir en el texto términos que son muy largos. Por ejemplo, en lugar de repetir a lo largo del texto Agencia Nacional de Tierras, puede usarse en su lugar ANT.

	FORMA	INFORME SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-F-105
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS - CONSTITUCIÓN, AMPLIACIÓN, SANEAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DE RESGUARDOS INDÍGENAS- TITULACIÓN COLECTIVA A COMUNIDADES NEGRAS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/09/2018

REFERENCIAS

Alcaldía de Dagua. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial. Apostemos a crecer por Dagua 2020-2023*. https://daguavalledelcauca.micolombiadigital.gov.co/sites/daguavalledelcauca/content/files/00531/26534_plan-de-desarrollo-municipio-de-dagua--apostemos-todos-a-crecer-por-dagua-2020-2023pdf.pdf

Centro Nacional de Memoria Histórica. (2012). *Nuestra vida ha sido nuestra lucha*. Taurus. <https://centrodehistoriahistorica.gov.co/nuestra-vida-ha-sido-nuestra-lucha-memoria-y-resistencia-en-el-cauca-indigena/>

Choqué, A. (2029). *Diversificación del Producto Tejido en Figue en la Cultura Nasa, Comunidad de*

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Si se aplica esta herramienta, la primera mención del sustantivo debe registrarse completamente (Dirección de Asuntos Étnicos) y, luego, las siguientes menciones en el texto sí usarán las abreviaturas (DAE).

7.1.9. Referencias Finales (Bibliografía)

En la medida que sea posible, todas las citas que se hagan en el cuerpo del texto deben tener su correspondiente entrada en las referencias finales o bibliografía (puede llamarse este apartado según decisión del profesional). Es deseable, además, que las entradas de la bibliografía tengan el enlace a internet para su consulta (Figura 6). Se sugiere que cada entrada use sangría francesa (1.27 cm) de margen izquierdo, así como las demás indicaciones que da las Normas APA a este respecto: <https://normas-apa.org/referencias/>

Figura 9

Ejemplo de referencias finales en un INT

	FORMA	INFORME SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-F-105
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS - CONSTITUCIÓN, AMPLIACIÓN, SANEAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DE RESGUARDOS INDÍGENAS- TITULACIÓN COLECTIVA A COMUNIDADES NEGRAS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	14/09/2018

REFERENCIAS

Alcaldía de Dagua. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial. Apostemos a crecer por Dagua 2020-2023*.

https://daguavalledelcauca.micolombiadigital.gov.co/sites/daguavalledelcauca/content/files/000531/26534_plan-de-desarrollo-municipio-de-dagua--apostemos-todos-a-crecer-por-dagua-2020-2023pdf.pdf

Centro Nacional de Memoria Histórica. (2012). *Nuestra vida ha sido nuestra lucha*. Taurus.

<https://centrodememoriahistorica.gov.co/nuestra-vida-ha-sido-nuestra-lucha-memoria-y-resistencia-en-el-cauca-indigena/>

Choqué, A. (2029). *Diversificación del Producto Tejido en Fique en la Cultura Nasa, Comunidad de*

Otros

- Los INT deben incluir en las conclusiones, así como al final del formato, la identificación del predio o los predios que se trabajaron, lo que incluye el Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) y el número del expediente. Asimismo, debe ir firmado por el profesional que haya elaborado el informe.
- El nombre de las comunidades y naciones se escribe con *minúscula inicial*. Ejemplo: “El pueblo **nasa** se constituyó gracias a...”; “Los **kankuamo** no necesitan...”. Esto aplica siempre, excepto cuando el

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

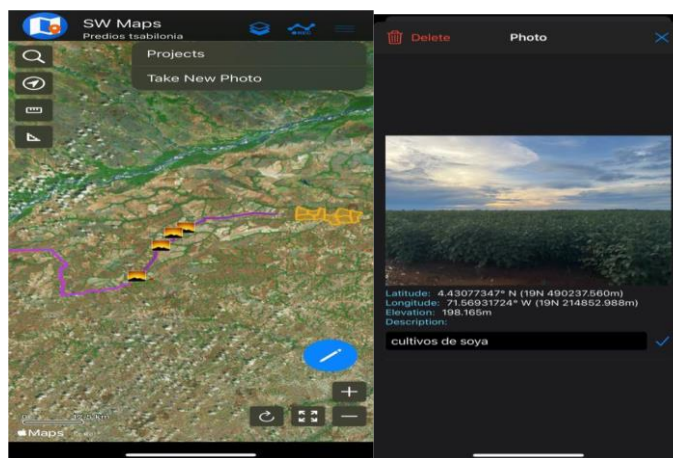
nombre del pueblo o comunidad se refiere al nombre **Nasa** del Cauca. Al respecto, y para ampliar la información, ver: <https://www.fundeu.es/recomendacion/los-nombres-de-etnias-en-minuscula>

- Asimismo, los nombres de las comunidades deben ir en singular. No se debe escribir: *Los nasas*, o *los arhuacos*, sino *Los nasa* o *Los arhuaco*.
- La capacidad de síntesis en los INT siempre será bienvenida. Esto no significa perder el rigor o decantarse por el mínimo esfuerzo. Por el contrario, significa tener la cualidad de concretar las ideas y descripciones expuestas en relación con el objetivo de los INT, es decir, de justificar el *porqué* una comunidad necesita de una tierra específica.

7.1.10. ¿Por qué es importante que los profesionales sociales manejen los Sistemas de Información Geográfica (SIG) (SWMaps-Google Earth pro)?

Los SIG que utiliza el equipo social -principalmente SWMapas, Google Earth Pro y QGis- han sido bastante útiles. Con ellos, se han podido mejorar sustancialmente las planeaciones de las comisiones, así como la presentación de los INT. Esto es así porque, al especializar los predios y las comunidades, se agilizan los procesos y los recursos se usan de manera más eficiente. Asimismo, los INT adquieren mayor rigor, lo que permite justificar la necesidad de la tierra con mejores argumentos. Además, y no menos importante, estas herramientas favorecen la participación de y con las comunidades, pues la gente se involucra y participa con más entusiasmo. Por ejemplo, **Google Earth Pro** nos permite espacializar predios y territorios colectivos, además de relacionarlos con Parques Naturales, Humedales Ramsar, Zonas de Reserva Campesina, entre otras. Y esto, a su vez, va a permitir hacer un mejor análisis territorial y prever escenarios de conflictos o disputas entre comunidades. En internet puedes encontrar tutoriales para un aprendizaje básico de estas herramientas. Sin embargo, lo más eficaz para aprenderlas es ponerlas en práctica; el “cacharreo” en los SIG suele ser el mejor camino para su correcto uso.

En particular, la aplicación SWMaps es de una utilidad superlativa en campo. Con esta herramienta podemos tomar fotos con coordenadas, además de los recorridos que hacemos.



	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Más importante aún, lo que acopiemos mediante SWMaps lo podremos exportar a otras herramientas como Google Earth Pro o Qgis.

7.2. Estudio de títulos

7.2.1. Información básica del folio de matrícula

1. Que el predio se identifique plenamente indicando su nombre, ubicación, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral.
2. Que el folio se encuentre activo.
3. Que el folio responda a calificación Rural.
4. Verificación de folios matriz y derivados

7.2.2. Información jurídica del folio de matrícula

Se realiza en el formato ACCTI-F-022 y refleja el análisis de la matrícula inmobiliaria que identifica el predio objeto del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, su folio matriz o derivados, y los documentos allí registrados (escrituras públicas, resoluciones, sentencias, etc), con el fin de definir la situación y naturaleza jurídica del inmueble, para lo cual se verifica lo siguiente:

1. Identificación del predio (nombre, ubicación, cédula catastral, cabida, linderos).
2. Estado del folio: Para continuar con el trámite debe estar activo/abierto.
3. Tipo de predio: La ANT tiene competencia solo sobre predios rurales o suburbanos.
4. Si cuenta o no con folios matriz y/o derivados (de ser así, se deben analizar).
5. La complementación (son tradiciones antiguas o previas que pueden encontrarse inscritas en folios de matrícula matriz o libros de registro, que permiten esclarecer la naturaleza jurídica).
6. Los actos y/o negocios jurídicos registrados: La revisión se debe hacer sobre todas las anotaciones inscritas con el fin de verificar varios aspectos:

La naturaleza jurídica del predio: Se debe establecer si el inmueble es de propiedad privada, fiscal o baldío de la Nación.

- Es importante tener en cuenta que para acreditar la propiedad privada del bien rural, se debe cumplir con el lineamiento establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 *“para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”*.
- Medidas registradas: Los gravámenes (ej: hipoteca), las medidas cautelares (ej: embargo), las limitaciones al dominio (ej: venta de cuota parte), deben estar canceladas.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7. Viabilidad jurídica: Es el concepto jurídico que permite continuar o no con el trámite; aquí se pueden presentar varios conceptos:

- Viable: Si del estudio se evidencia que es un predio que acredita propiedad privada de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1974, y su cadena traslativa de dominio se encuentra adecuada, se continua con el trámite.
- Viabilidad Condicionada: Se presenta cuando se encuentran vigentes gravámenes, medidas cautelares o limitaciones al dominio, inscritas en la matrícula inmobiliaria, que deben estar canceladas al momento de ser ofertado el predio por la ANT. Esta situación debe ser comunicada al oferente para su correspondiente gestión.
- No viable: Se genera cuando (i) existe falsa tradición, (ii) el oferente no es el titular del derecho real de dominio, (iii) el predio es urbano, (vi) el folio está cerrado, y/o (vi) existen medidas de sustracción del comercio, vigentes. En este caso se procederá al archivo del proceso de compra.

7.2.3. Estudio complementario de títulos

De acuerdo con la forma ACCTI-F-022, se deberán consignar las conclusiones de los informes técnicos de visitas realizadas a los inmuebles postulados; de ahí que:

Frente al componente de Levantamiento Planimétrico Predial: De los informes técnicos de visita topográfica se deberá indicar si el inmueble arrojó diferencia de áreas entre las registradas en título y las obtenidas en el marco del informe de levantamiento planimétrico predial elaborado por la Entidad. Igualmente se debe indicar la existencia de algún tipo de traslape que afecte el predio, la verificación de las actas de colindancia, la redacción técnica de linderos y el cotejo con el plano elaborado por el equipo técnico.

En relación al componente Agroambiental: Se deberá validar el concepto técnico positivo o negativo de este informe, verificando la existencia de servidumbres de hecho o las legalmente constituidas, el reconocimiento de los ocupantes actuales del inmueble, y la reglamentación de uso informada en los conceptos emitidos por las alcaldías y corporaciones autónomas regionales del lugar de localización del inmueble, así como las recomendaciones dadas por los profesionales para la conservación y manejo de cada una de las áreas que componen el inmueble.

En relación al descuento por rondas hídricas:

Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente) “Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

(...)

d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;

(...)”

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En lo relativo al componente Social: Se validan las conclusiones y recomendaciones del informe presentado, el cual deberá identificar las características particulares de cada comunidad étnica, su representación social del territorio, cosmovisión, aspectos culturales, materiales e inmateriales que configuran la esencia de la comunidad como pueblo étnico, a la par de identificar como el inmueble ofertado satisface la necesidad de tierras de la comunidad étnica carente de la misma.

En lo atinente al componente jurídico: Del análisis de la información jurídica se gestionan varias tareas: *i. Validación del folio de matrícula del predio ofertado:* que permita identificar que no existen actos de transferencia de dominio posterior a la elaboración del estudio jurídico preliminar de títulos que se realiza al inicio del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS; con ello se determina que la persona que inicialmente postuló el predio es la misma que en la actualidad sigue ostentando la propiedad de este. A la par se debe verificar que el folio no este afectado por alguna medida cautelar que impida el avance del procedimiento, tales como anotaciones relacionadas con el procedimiento de restitución de tierras. Inscripción de ofertas de compras en favor de otras entidades del estado. *ii. Verificación de antecedentes del propietario:* Se realizará la verificación de la vigencia de los documentos de identidad de los propietarios/mejoratorios, y validación de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, de registros de medidas correctivas, acorde a lo establecido en el presente manual.

7.3. Cruces temáticos de información geográfica

El cruce temático geográfico deberá realizarse con las capas que a continuación se enlistan. Este cruce constituye otro criterio de definición sobre las viabilidades del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, al permitir identificar de manera temprana situaciones que pueden generar mayores análisis y obtención de la información, y otros por el contrario serán restrictivos e insubsanables, razón por la cual deberán archivarse las diligencias

DETERMINANTES DEL MEDIO NATURAL Y OTROS				
CAPITULO	SUBCAPÍTULO	DETERMINANTE	COMUNIDAD NEGRA	COMUNIDAD INDÍGENA
Sistema nacional de áreas protegidas (SINAP)	Áreas protegidas nacionales	Parque nacional natural	Restringe	Informativo
		Santuario fauna	Restringe	Informativo
		Santuario flora	Restringe	Informativo
		Vía parque	Restringe	Informativo
		Reserva nacional natural	Restringe	Informativo
		Área natural única	Restringe	Informativo
		Reserva forestal protectora nacional	Informativo	Informativo

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

DETERMINANTES DEL MEDIO NATURAL Y OTROS				
CAPITULO	SUBCAPÍTULO	DETERMINANTE	COMUNIDAD NEGRA	COMUNIDAD INDÍGENA
	Áreas protegidas regionales	Distrito nacional manejo integrado	Informativo	Informativo
		Área recreación	Informativo	Informativo
		Distrito conservación suelo	Informativo	Informativo
		Distrito regional manejo integrado	Informativo	Informativo
		Parque natural regional	Informativo	Informativo
		Reserva forestal protectora regional	Informativo	Informativo
	Áreas protegidas locales	Reserva natural sociedad civil	Informativo	Informativo
Ecosistemas costeros	Unidades ambientales costeras/POMIUC		Informativo	Informativo
	Playas		Informativo	Informativo
Áreas de especial importancia ecosistémica y ecosistemas estratégicos	Recurso hídrico	Sistemas lenticos	Informativo	Informativo
		Sistemas loticos		Informativo
	Humedales		Informativo	Informativo
	Paramos		Informativo	Informativo
	Ciénagas		Informativo	Informativo
	Bosque seco tropical		Informativo	Informativo
	Manglar		Informativo	Informativo
Zonificación hidrográfica	POMCA		Informativo	Informativo
Derivadas de estrategias complementarias de conservación de la diversidad biológica	Zonificación reserva forestal ley segunda de 1959 - límite actual		Informativo	Informativo
	Sustracciones de ley segunda de 1959		Informativo	Informativo
	Humedal RAMSAR		Informativo	Informativo
	Estrategias complementarias de conservación		Informativo	Informativo
	Bosques de paz		Informativo	Informativo
	Bancos de hábitat		Informativo	Informativo
	Registro único de ecosistemas y áreas ambientales - REAA		Informativo	Informativo
	Playones y sabanas comunales		Informativo	Informativo
Territorial	Suelos de protección		Informativo	Informativo
Deforestación	Bosque no bosque (bosque 2010 IDEAM)		Informativo	Informativo

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

DETERMINANTES DEL MEDIO NATURAL Y OTROS				
CAPITULO	SUBCAPÍTULO	DETERMINANTE	COMUNIDAD NEGRA	COMUNIDAD INDÍGENA
Distinciones internacionales	Áreas importantes para la conservación de aves – AICA		Informativo	Informativo
	Reserva de la biosfera		Informativo	Informativo
Gestión del riesgo y cambio climático	Zonas en riesgo no mitigable		Informativo	Informativo
	Zona inundada en el fenómeno de la niña año 2012		Informativo	Informativo
	Zonas susceptibles inundación		Informativo	Informativo
	Amenaza por movimientos en masa		Informativo	Informativo
	Erosión - zonificación de la degradación de los suelos		Informativo	Informativo
Agricultura y desarrollo rural	Frontera agrícola		Informativo	Informativo
	Zona reserva campesina		Informativo	Informativo
	Zona reserva campesina proceso constitución		Informativo	Informativo
	Distrito de adecuación de tierras		Informativo	Informativo
Minero energético	Título minero vigente municipio priorizado		Informativo	Informativo
	Mapa tierras hidrocarburos		Informativo	Informativo
	Área de proyecto licenciado-ANLA		Informativo	Informativo
	Pozo hidrocarburo		Informativo	Informativo
	Ductos		Informativo	Informativo
	Línea alta tensión y torres y postes alta tensión		Informativo	Informativo
	Minería artesanal comunidades étnicas		Informativo	Informativo
	Explotación de oro de aluvión		Informativo	Informativo
	Minería ilegal		Informativo	Informativo
	Bocamina		Informativo	Informativo
Infraestructura	Red vial INVIAS		Informativo	Informativo
	Red vial IGAC		Informativo	Informativo
	Concesiones ANI		Informativo	Informativo
	Red vías férreas ANI		Informativo	Informativo
Comunidades Étnicas	Pretensiones de comunidades negras - titulación		Informativo	Informativo
	Colectivos (consejos comunitarios)		Informativo	Informativo
	Resguardo indígena de origen colonial		Informativo	Informativo
	Saneamiento de resguardo indígena		Informativo	Informativo
	Ampliación de resguardo indígena		Informativo	Informativo
	Constitución de resguardo indígena		Informativo	Informativo
	Medidas de protección y seguridad jurídica de las (procesos de formalización)		Informativo	Informativo

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

DETERMINANTES DEL MEDIO NATURAL Y OTROS				
CAPITULO	SUBCAPÍTULO	DETERMINANTE	COMUNIDAD NEGRA	COMUNIDAD INDÍGENA
		Tierras y territorios ocupados o poseídos ancestralmente y/o tradicionalmente por los pueblos indígenas	Informativo	Informativo
Seguridad		MAP/MUSE	Informativo	Informativo
		Cultivos de uso ilícito - cultivos de coca	Restringe	Restringe
		Análisis de seguridad en territorio	Condiciona	Condiciona
Restitución de tierras		Registro único de predios y territorios	Condiciona	Condiciona
		Abandonados por la violencia -RUPTA individual	Condiciona	Condiciona
		Registro único de predios y territorios	Condiciona	Condiciona
		Abandonados por la violencia - RUPTA colectiva	Condiciona	Condiciona
		Fondo de la unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas	Condiciona	Condiciona
		Registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente - RTDAF	Condiciona	Condiciona
		Procesos de formalización	Informativo	Informativo
Procesos internos ANT		Procesos agrarios	Restringe	Restringe

7.4. Informe de necesidad de la tierra

En la visita técnica, el equipo social podrá usar técnicas como las entrevistas semiestructuradas, líneas de tiempo, grupos focales, cartografía social y recorridos tomando puntos con Sistemas de Información Geográfica (SWMaps). Esta información recolectada se complementará con la que se consiga de fuentes secundarias y terciarias: notas de prensa, artículos académicos, sentencias judiciales, planes de desarrollo, entre otros. El objetivo siempre será acopiar la mayor cantidad de información que permita justificar la necesidad de tierra que tiene alguna comunidad en particular.

Con los datos acopiados a lo largo del proceso, el o los profesionales sociales realizarán el Informe de Necesidad de la Tierra - INT. Este informe tiene un formato ACCTI-F105 y especificaciones para ser realizado. El informe, además de justificar la necesidad de la tierra, describirá ciertas características de la comunidad estudiada; también articulará con información proveniente del Informe Técnico Agroambiental y del levantamiento topográfico. El informe será entregado a la líder del área social del equipo de compras, quien revisará y dará el trámite correspondiente a este documento.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.4.1. Cuáles son los lineamientos básicos para hacer el INT

El área social del equipo de compras tiene, en primer lugar, un formato ACCTI-F105 para realizar este documento. Es clave que los profesionales conozcan los lineamientos básicos para desarrollarlo, pues es el producto más importante que se debe entregar. Estos son algunos de los lineamientos fundamentales:

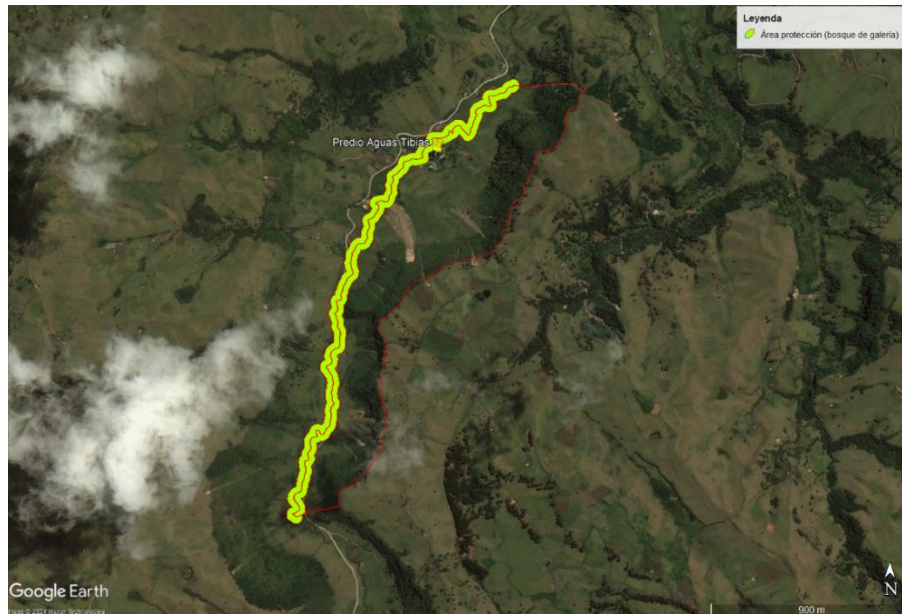
- Los INT, como su nombre sugiere, son *informes institucionales*. No son documentos académicos, etnografías o diarios de campo. En ese sentido, se debe evitar el uso de la primera persona (*yo, nosotros*). Por ejemplo: en lugar de escribir “Cuando estuvimos en la visita técnica observamos...”, usar mejor “En la visita técnica se observó...”. Otro ejemplo: en lugar de “Le pregunté al líder de la comunidad...”, usar mejor “En entrevista con el líder de la comunidad, se confirmó que...”.
- Se debe evitar el abuso de adjetivos rimbombantes, ejemplo: “La comunidad se encuentra cerca de un **hermoso** río de aguas **majestuosas**”; “En el predio se encuentra una casa **encantadora**”.
- En consonancia con el anterior punto, **no** se deben hacer juicios de valor. Ejemplo: “Se visitó una zona boscosa que a ningún integrante del grupo le gustó”; “La zona del resguardo es **fea** y ofrecieron una pésima atención al grupo”; “La comida en la comunidad realmente no fue tan buena”. Se debe privilegiar un lenguaje neutro y en tercera persona.
- Para denotar énfasis o importancia se podrá usar, tanto las *cursivas* como la **negrita**.
- Es imprescindible que antes de enviar el informe a quien corresponda (líder de grupo, líder de zona, líder central, supervisor) se haga un chequeo de ortografía y sintaxis básica. Para esto es posible apoyarse en la herramienta *Editor de ortografía y gramática* de Microsoft Word.
- Todos los INT deben ir con sus respectivas marcas de agua.
- Para la elaboración de los INT **no** se precisa de tablas de contenido ni de listas de imágenes o figuras.

7.4.2. Qué nos podemos encontrar en campo

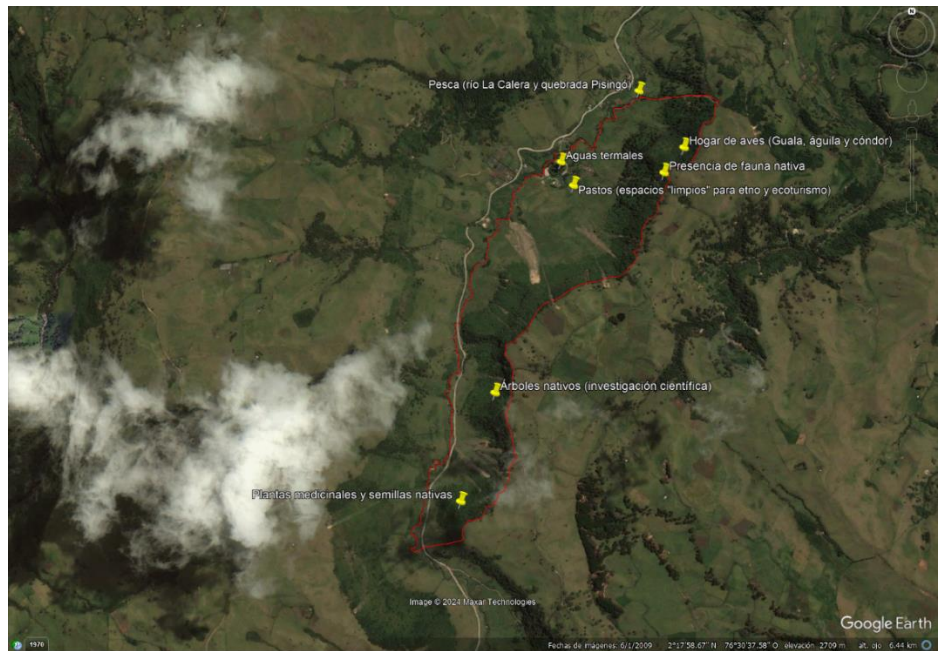
En general, los profesionales deben acopiar la mayor cantidad de información que nutra el INT. Por eso es clave poder triangular la información con las comunidades, propietarios y entidades territoriales que permitan una mayor comprensión de la necesidad de la tierra. El trabajo de campo puede ser muy fructífero si el profesional prepara sus metodologías y se apoya en herramientas como los SIG.

También es muy importante articular el trabajo con los demás componentes, en especial con el área agroambiental, pues en campo podremos identificar aspectos ambientales que serán de utilidad para responder a la necesidad de la tierra. Por ejemplo, cuerpos de agua, zonas de conservación, flora y fauna de relevancia para una comunidad, o los espacios con potencial productivo. Por ejemplo, en la siguiente imagen podemos ver cómo las herramientas SIG, añadido a la información del componente agroambiental y topográfico, nos permite resaltar el área de bosque de galería, el cual es importante en términos ecológicos y culturales.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024



Esto es clave porque evidencia cómo un trabajo articulado da mayor rigor a la exposición. En otro ejemplo, la siguiente imagen evidencia lo que para una comunidad pueden ser los puntos de interés:



Estos ejemplos muestran algunos elementos de lo que podemos encontrar en campo y cómo esto se articula con los demás componentes para presentar un documento riguroso y que demuestre la necesidad de la tierra de una comunidad específica.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.5. Informe agroambiental

La elaboración del informe de visita técnica se debe desarrollar en la forma ACCTI-F-125 Informe de visita técnica para compra de predios destinados a comunidades étnicas. Para el correcto desarrollo de este, se cuenta con el instructivo ACCTI-I-019 Instructivo de elaboración informe de visita técnica de adquisición de predios destinados a comunidades étnicas, el cual brinda las pautas y la información que se debe tener en cuenta para el debido diligenciamiento del informe, con el fin de poder emitir el concepto técnico ambiental del predio.

Una vez culminada la visita técnica, el profesional deberá entregar la forma ACCTI-F-125 en estado preliminar, lo cual comprende diligenciar la forma en los campos donde no se requiere relacionar información en términos de áreas; este informe deberá ser remitido al profesional designado en el equipo agroambiental, con el fin de respaldar la información en el SharePoint dispuesto.

Posterior a esta tarea, y una vez el equipo de topografía haya realizado la visita técnica, se llevará a cabo mesa de trabajo entre el agroambiental y el topógrafo designado con el fin de concertar las coberturas, construcciones, hidrografía, vías, servidumbres, fajas de protección, fajas de retiro y demás elementos que deban reflejarse en el plano de acuerdo con la realidad vista en campo del predio. Igualmente, dicha información deberá quedar relacionada por correo una vez finalizada la mesa de trabajo, todo que se acordó en la mesa en términos de los elementos que deben verse reflejados en el plano. Posterior a esto, el plano será enviado por parte del equipo de topografía al líder del equipo agroambiental, en aras de solicitar la aprobación de las coberturas.

Allegado el plano para aprobación, se remitirá al profesional del equipo agroambiental con el fin de verificar la información, y en caso de estar todo conforme de acuerdo con lo acordado en mesa de trabajo se procederá con el visto bueno, en caso contrario se dejará por correo la solicitud de ajuste o las observaciones pertinentes.

Una vez aprobado el plano por parte del equipo agroambiental se dará respuesta por correo electrónico al equipo de topografía, con el fin de esperar respuesta por correo electrónico del cargue del plano y los documentos en el drive dispuesto por el equipo de topografía para proceder desde el equipo agroambiental al descargue de los insumos y culminación del informe preliminar que se había adelantado del predio.

En el proceso de culminación del informe, se deberá solicitar al componente social por correo electrónico el concepto étnico del predio para ser incluido en el numeral 17 de la forma ACCTI-F-125, al igual que se deberá remitir por correo electrónico el concepto agroambiental del predio al componente social para ser incluido en la forma ACCTI-F-105 Informe social para la adquisición de predios comunidad étnicas.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Finalizada la forma ACCTI-F-125 deberá convertirse a formato PDF y anexar en el mismo documento los siguientes archivos:

- Forma ACCTI-F-143 Acta agroambiental de visita al predio.
- Certificados remitidos por las entidades competentes respecto a las solicitudes realizadas de concepto técnico ambiental y uso permitido del suelo, e identificación de amenazas y riesgos, si estos fueron allegados.
- Plano final, el cual debe coincidir con el informado por correo electrónico y cargado en el drive dispuesto por el equipo de topografía.

Una vez compilado el archivo en formato PDF, deberá ser remitido al correo electrónico del profesional designado para surtir la revisión de calidad por parte del equipo agroambiental. Durante esta revisión se deberán atender las observaciones solicitadas, hasta tanto surta la conformidad final por parte del equipo.

Cuando el informe ha sido validado y aprobado por parte del equipo agroambiental, el profesional designado para surtir la revisión de calidad solicitará por correo electrónico a la persona designada cargar la versión final de la forma ACCTI-F-125 en el aplicativo ORFEO, así como a la persona designada al interior del equipo para cargar la forma ACCTI-F-125 en el repositorio de informes finales del equipo agroambiental.

7.6. Informe topográfico

7.6.1. Metodología de recolección del dato

Los métodos de recolección de información pueden ser directos, indirectos declarativos y colaborativos, conforme a lo definido en el Artículo 2.2.2.2.6 del Decreto DANE 148 de 2020.

- Métodos directos: Aquellos que requieren una visita campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.
- Métodos indirectos: son aquellos métodos identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
- Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

Todos los levantamientos planimétricos prediales que se lleven a cabo por las dependencias de la Agencia o a través de terceros, deben presentarse estructurados bajo el estándar de entrega de información adoptados por la institución, conforme a los instructivos "GINFO-I-006 levantamientos planimétricos prediales por métodos

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

directos” y “GINFO-I-013 realización de los levantamientos planimétricos por método indirecto.”, se deben consultar las guías e instructivos de la ANT que han sido construidos con base a la normatividad indicada por la autoridad catastral (IGAC) y por la SNR.

Con lo anterior, los levantamientos topográficos se podrán realizar utilizando las siguientes metodologías, recordando que la realización de los levantamientos se basa en la calidad del producto definida por el nivel de escala y la exactitud posicional referida a la misma.

- Topografía convencional (TS Total Station)
- Levantamientos GNSS (Stop&Go – RTK)
- Levantamientos RPAS (Remotely Piloted Aircraft System)
- LIDAR (Aerotransportado y Terrestre)
- Percepción remota (Imágenes)
- Vectorización Fotogramétrica - (3D) y/o digitalización (2D) sobre imágenes ortorectificadas que cumplan con la exactitud posicional.

La entidad apuesta al uso de MÉTODOS DIRECTOR, INDIRECTOS Y COMBINADOS, según la necesidad identificada.

Si la recolección de datos se realiza de manera directa con equipos ópticos (estaciones totales) o equipos GNSS aplicando método diferencial para lo cual se tendrá en cuenta para áreas rurales mediciones de líneas base menores a 10 kilómetros. Para efectos del traslado o amarre de coordenadas deben usarse equipos de doble frecuencia (L1/L2) y multicostelación. En el evento de no existir estaciones permanentes de la red activa a las distancias enunciadas arriba, se debe instalar una base transitoria cercana a la zona de trabajo.

- Los equipos GNSS deben contar con registro NOAA para su corrección, que permitan configuración para grabar épocas hasta el segundo.
- Los equipos ópticos, deben contar con certificado de calibración vigente, no mayor a seis (6) meses, expedido por un laboratorio certificado por ICONTEC.
- Todos los levantamientos deben expresarse en el Sistema Internacional de Unidades (SI) y se deberán referir al sistema de referencia Magna Sirgas y la época de referencia vigente, utilizando las estaciones de red Activa del IGAC o la red pasiva, especificando el origen al cual pertenece la zona de trabajo.
- Los puntos topográficos base para el levantamiento pueden ser georreferenciados mediante el posicionamiento con equipos GNSS doble frecuencia o mediante equipos ópticos.
- Los puntos de levantamiento serán tomados sobre los linderos, así como en construcciones, de esta manera los puntos de lindero se deben señalar y ubicar en cambios de colindancia y en cambios de dirección asegurando la fidelidad de la forma.
- Para el apoyo de labores de aproximación se podrán utilizar navegadores GPS pero no podrán ser utilizados de ninguna manera para la toma de puntos de los levantamientos topográficos.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- g) Dentro de la información que debe incluir cada levantamiento topográfico, debe contener todas y cada una de las construcciones, mejoras, cercas, vías internas, cultivos, rondas, vallados, y demás accidentes geográficos que presente el terreno, que permitan la correcta identificación de todos y cada uno de los elementos que constituyen el predio, para su correcto saneamiento.

Si se realiza recolección de datos mediante métodos indirectos, o combinación de métodos indirectos y métodos directos de medición en campo, las imágenes usadas como insumos para la obtención de orto imágenes deberán tener fecha de toma no superior a 3 años, garantizando siempre que el producto final refleje la realidad física de territorio.

Se puede hacer uso tecnológicas tales como Drones u otros equipamientos de última generación con fines de topografía haciendo las calibraciones correspondientes para contar con un producto de muy buena calidad técnica suficiente para garantizar precisión y exactitud. Para el uso de esta tecnología se debe cumplir en todo momento con la circular reglamentaria 002 de la Aeronáutica Civil lo establecido en la Resolución 04201 de 2018 y la norma RAC 100.

Las orto imágenes deben tener tamaño máximo de Ground Sample Distance (GSD) máximo de 15 cm, en ningún caso el GSD de las imágenes fuente debe ser mayor a la resolución espacial de la orto imagen final.

Para la identificación de los puntos del linderos, se recomienda que a las líneas que tengan distancias entre 0 y 500 metros se adicione como mínimo un (1) punto intermedio con una distancia entre 200 y 300 metros; las distancias entre 0 y 1.000 metros tengan como mínimo dos (2) puntos intermedios distribuidos a lo largo de línea y como máximo cuatro (4), para el caso de linderos que tengan 1.500 metros se tendrán como mínimo tres (3) puntos intermedios y como máximo seis (6) siguiendo el mismo criterio; vale anotar que en caso de existir puntos de colindancias intermedias en dichas líneas, los puntos se consideran puntos intermedios. La cantidad de puntos intermedios debe ser en función a la forma del predio, es decir, que está sujeto a cada punto de quiebre.

7.6.2. Formas, guías e instructivos para levantamiento planimétricos prediales

Las formas, guías e instructivos adaptados a los procesos misionales de la ANT pueden ser descargados y/o consultados por los funcionarios y contratistas accediendo a la red de documentos compartidos (Intranet); Los socios estratégicos y convenios pueden solicitarlos a través del profesional que cumple la función de enlace técnico.

A continuación, se relacionan los instructivos, guías y formas que se deben utilizar para la realización de levantamientos planimétricos prediales con destino a procesos misionales de la Agencia Nacional De Tierras.

Instructivos:

GINFO-I-006 Levantamientos planimétricos prediales métodos directos

GINFO-I-013 Realización de los levantamientos planimétricos por método indirecto. casos puntuales

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Guías:

GINFO-G-003 Parámetros técnicos mínimos de equipos para levantamientos topográficos

Formas:

GINFO-F-002 Informe levantamiento planimétrico predial

GINFO-F-003 Acta de colindancias (*En caso de presentar diferencias entre colindantes e información jurídica*)

GINFO-F-009 Redacción técnica de linderos

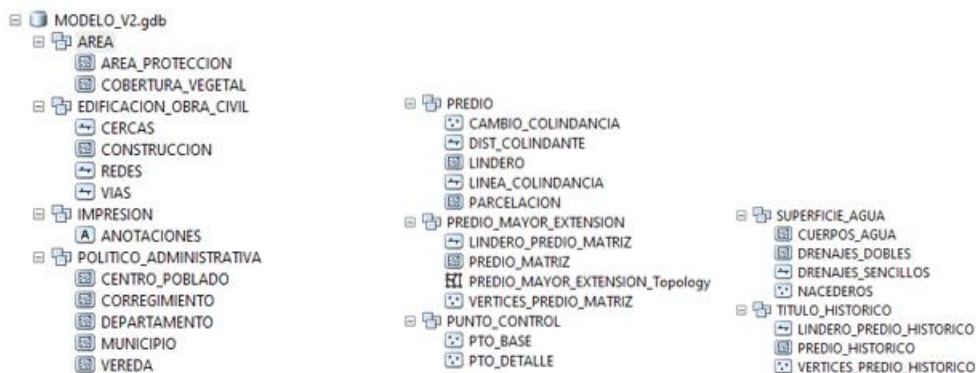
7.6.3. Entregables

Los archivos entregables se especifican en el instructivo **GINFO-I-006 LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS PREDIALES METODOS DIRECTOS Y GINFO-I-013 REALIZACIÓN DE LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS POR MÉTODO INDIRECTO. CASOS PUNTUALES**. En los dos casos los levantamientos deberán contener:

7.6.3.1. Un informe técnico bajo las especificaciones que se indican a continuación:

Para cada predio con levantamiento topográfico se debe entregar una base de datos geográfica de archivos (**Gdb Esri**) (conforme al estándar de la ANT) o un archivo de intercambio **“XTF”** estructurado bajo el estándar del modelo para levantamiento catastral LADM_COL recomendada para casos masivos.

Gdb (Esri) estandarizada por la ANT:



7.6.3.2. Informe de levantamiento con la siguiente información

(*ver forma GINFO-F-002 Informe Levantamiento planimétrico Predial*):

- Nombre del predio,
- Cedula catastral y matricula inmobiliaria, código de identificación del FRV y coordenadas geográficas
- Nombre del propietario del predio.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- d) Ubicación (departamento, municipio, vereda),
- e) Nombre del topógrafo o ingeniero competente que firma el(los) plano(s),
- f) Copia de la cedula de ciudadanía, Certificado de Vigencia y fotocopia de Matrícula profesional, dirección y teléfonos de contacto del profesional que adelanta la labor topográfica.
- g) Método empleado.
- h) Tipo y referencia del equipo utilizado,
- i) Especificaciones Técnicas de los Equipos utilizados
- j) Descripción detallada de la Metodología utilizada,
- k) Informe de cálculo de coordenadas de los puntos del levantamiento topográfico.
- l) Origen de coordenadas, datum.
- m) Y demás información que en el desarrollo de la actividad contratada se obtenga.

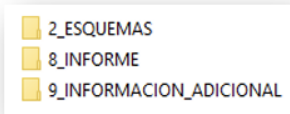
7.6.3.3. Carpeta digital

Adicional se debe entregar una carpeta digital que contendrá los siguientes documentos e información:

Método indirecto: Orto-imágenes (satelital, fotografías aéreas 2023), productos cartográficos utilizados, conformes a la normatividad en la producción de la información geográfica.

La información soporte de la generación de la ortoimagen debe adjuntarse de acuerdo con la estructura de método directo relacionado con la adquisición de puntos control para la corrección geométrica de la imagen, de igual manera se debe adjuntar el informe de generación del producto.

Los informes y resultados del levantamiento planimétrico por metodología indirecta que deben entregarse están indicados a detalle en el instructivo **GINFO-I-013 V3- realización de los levantamientos planimétricos por método indirecto. Casos puntuales**, numeral 6, generación de productos finales.

Estructura General de Carpetas (Resolución IGAC 388 del 13 de abril de 2020)	Estructura detallada de carpeta Levantamiento Planimétrico Predial (LPP - puntual) y procedimiento Aclaración de área. (Resolución IGAC 643 de 2018, Anexo 2, Sección Entregables)
	ESTRUCTURA DIGITAL MÉTODO INDIRECTO 

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

▼ ESTRUCTURA_DIGITAL ▼ 1. DPTO ▼ 2. MPIO ▼ 3. BD ▼ 3.1 FUENTES ▼ 3.1.2. ZONA RURAL ▼ PREDIO > METODO_DIRECTO - METODO_INDIRECTO ▼ PREDIO ▼ METODO_DIRECTO - METODO_DIRECTO - CONTROL CALIDAD > INSPECCION_OCULAR > LEVANTAMIENTO_TOPOGRAFICO > REPLANTEO-VERIFICACION - METODO_INDIRECTO	ESTRUCTURA DIGITAL COMBINACIÓN DE MÉTODOS (INDIRECTO – DIRECTO) 1_DESCRIPCIONES 2_ESQUEMAS 3_HOJAS DE CAMPO 4_DATOS DE CAMPO 5_REGISTRO FOTOGRAFICO 6_PROCESAMIENTO GNSS 7_PROCESAMIENTO OPTICO 8_INFORME 9_INFORMACION ADICIONAL
--	---

Estructura para entrega de archivo digital en el desarrollo de levantamiento topográfico con métodos indirectos caso puntual

Método directo y combinados: Orto-imágenes (satelital, fotografías aéreas no superior a 3 años), datos crudos, informes de corrección y ajuste, carteras de campo, archivos de cálculo, reporte de coordenadas de la medición, tiempos de rastreo, estadísticas de cálculo CE, RMS y desviación estándar. Estos soportes son de los puntos de levantamiento y puntos lindero, certificado de Calibración de Equipos no superior a seis (6) meses, donde se incluya referencia y numero Serial del equipo empleado.

Para este caso los informes y resultados de la metodología directa del levantamiento planimétrico que deben entregarse están indicados a detalle en el instructivo **GINFO-006-v4 realización de los levantamientos planimétricos por métodos directos**, numeral 6, generación de productos finales:

ESTRUCTURA GENERAL DE CARPETAS (RESOLUCIÓN IGAC 388 DEL 13 DE ABRIL DE 2020)	ESTRUCTURA DETALLADA DE CARPETA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PUNTUAL (RESOLUCION IGAC 643 DE 2018, ANEXO 2, ENTREGABLES)
▼ ESTRUCTURA_DIGITAL ▼ 1. DPTO ▼ 2. MPIO ▼ 3. BD ▼ 3.1 FUENTES ▼ 3.1.2. ZONA RURAL ▼ PREDIO > METODO_DIRECTO - METODO_INDIRECTO ▼ PREDIO ▼ METODO_DIRECTO - METODO_DIRECTO - CONTROL CALIDAD > INSPECCION_OCULAR > LEVANTAMIENTO_TOPOGRAFICO > REPLANTEO-VERIFICACION - METODO_INDIRECTO	1_DESCRIPCIONES 2_ESQUEMAS 3_HOJAS DE CAMPO 4_DATOS DE CAMPO 5_REGISTRO FOTOGRAFICO 6_PROCESAMIENTO GNSS 7_PROCESAMIENTO OPTICO 8_INFORME 9_INFORMACION ADICIONAL

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Estructura recomendada para entrega de archivo digital en el desarrollo de levantamientos topográficos con métodos directos y combinados

Nota 1: Todos los documentos y archivos entregados deberán estar debidamente georreferenciados bajo el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia para Colombia MAGNA SIRGAS con sus respectivas coordenadas planas referidas en el sistema de proyección origen Único CTM12.

Nota 2: Para el procesamiento de la línea base se pueden usar precisas y/o rápidas correspondientes al día de la sesión. Este archivo debe ser adjuntado en la entrega. Lo anterior con el fin de poder generar los productos de levantamiento de manera eficiente.

Nota 3: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades: hectáreas (ha), metros cuadrados (m²), metros (m).

Nota 4: La información geográfica deberá estar estructurada como polígonos, polilíneas y puntos identificando localización de construcciones, líneas eléctricas, ríos, caños o quebradas, cuerpos de agua, zonas de bosque o cultivos, vías de acceso e internas, entre otras referidas al catálogo de objetos del IGAC según escala.

7.6.3.4. *Levantar, representar y describir las coberturas*

Se debe levantar, representar y describir las coberturas vegetales, cultivos, proyectos productivos, mejoras, cuerpos de agua y construcciones que se presenten en el predio, así como los usos predominantes.

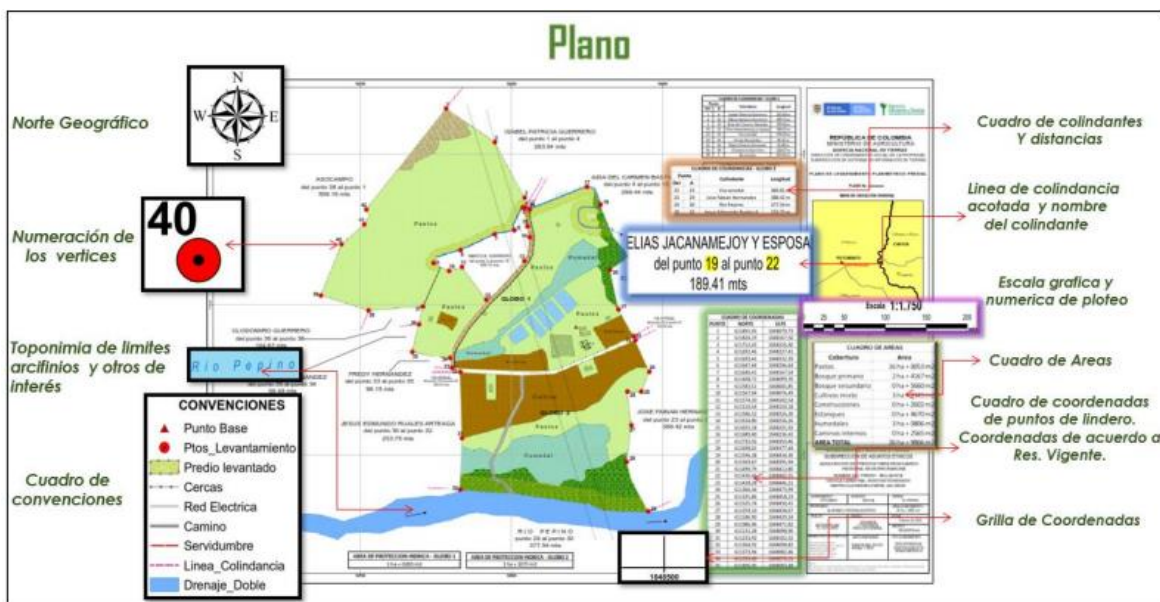
7.6.3.5. *Plano de levantamiento planimétrico predial*

El plano del levantamiento planimétrico predial se requiere como mínimo la identificación de los siguientes elementos:

- Nombre o dirección del predio
- Identificación predial
- Cuadro de áreas
- Localización (Departamento y municipio)
- Cuadro de coordenadas de puntos topográficos base
- Cuadro de coordenadas de puntos de lindero
- Sistema de referencia. Datum geodésico
- Proyección cartográfica local
- Origen de proyección de coordenadas cartesianas locales
- Norte Geográfico.
- Convenciones y leyenda, de puntos topográficos, de lindero y del levantamiento (construcciones, terreno y detalles)
- Nomenclatura de los puntos geodésicos base
- Línea de colindancia acotada
- Nombre de los colindantes y cedula catastral

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Grilla de coordenadas cartesianas locales, con intervalos dados en números enteros relacionados con la escala de ploteo.
- Escala gráfica y numérica del ploteo. La escala de representación debe ser adecuada al área del predio y emplear escalas comerciales.
- Nombre del topógrafo, tarjeta profesional o matrícula profesional, fecha del levantamiento
- Nombre y apellidos de quienes revisan, quien aprueba y la fecha.
- Dentro de la información que debe incluir cada levantamiento topográfico, debe contener todas y cada una de las construcciones, mejoras, cercas, vías internas, cultivos, rondas, vallados, y demás accidentes geográficos que presente el terreno, que permitan la correcta identificación de todos y cada uno de los elementos que constituyen el predio.



Ejemplo para entrega del plano en el desarrollo de Levantamientos Topográficos

7.6.4. Actas de colindancia

Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el trámite de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus inmuebles en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales. El Acta que se suscriba debe ser firmada por las partes, en la forma GINFO-F-003.

En este sentido, el contratista realizará el análisis técnico de cada lindero de los predios objeto de levantamiento topográfico a la luz de documentos jurídicos que le dieron origen al predio y definirá los linderos sobre los cuales debe apoyar a la ANT en realizar las gestiones de campo para lograr la suscripción de estas.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.6.5. Validación de coberturas-componente agroambiental

Una vez generado los insumos técnicos de levantamiento topográfico, pasa el plano a validación de coberturas del componente agroambiental, la cual se realiza vía correo electrónico al agrónomo que acompaña o realizó la visita al predio y a la líder del componente.

El plano se ajusta de acuerdo con los requerimientos que realiza el profesional agroambiental posterior a ello se genera el visto bueno para continuar al paso de control de calidad de levantamiento.

7.7. Informe de gestión catastral

Durante este apartado se analizará el resultado del área de levantamiento topográfico y el área jurídica del mismo para evaluar diferencias que existan y si procede realizar un análisis de gestión catastral.

Marco Normativo:

- Resolución conjunta IGAC 1101-SNR 11344 de 2020: Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.
- Circular 25 de 14 Julio de 2021: Lineamientos para los procedimientos catastrales con efectos registrales en el marco de los procesos misionales de la Agencia Nacional de Tierras.
- Ley 2294 del 2023-Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: Artículo 62. Procedimiento de compra por oferta voluntaria, parágrafo segundo numeral 3 (etapa de cierre) literal b, esta Dirección procederá a la respectiva modificación de área y linderos, mediante la suscripción de Escritura Pública que se protocolice y registre; y como resultado se establecerá su nueva cabida conforme al resultado del levantamiento planimétrico, previa aceptación del propietario del inmueble.

Insumos de análisis técnico

Para el desarrollo del documento de análisis técnico se hace necesario contar con los siguientes insumos, como lo son:

Insumos técnicos

- ✓ Información de levantamiento planimétrico predial
- ✓ Fichas catastrales (cuando sea necesario)
- ✓ Actas de colindancias
- ✓ Cartografía e imágenes

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Insumos Jurídicos

- ✓ Estudio de títulos
- ✓ Escrituras
- ✓ Folio de Matricula Inmobiliaria
- ✓ Resolución de Adjudicación
- ✓ Información de títulos colindantes

Con dichos insumos se procede a construir el documento que tienen la siguiente estructura:

- Capítulo I: Objetivo
- Capítulo II: Información Datos Registrales

DATOS REGISTRALES

predio objeto de análisis

CONSULTA DATOS REGISTRALES (SNR-VUR):

Fecha de Apertura del Folio:	<i>Fecha de apertura del folio</i>
Nombre del predio:	<i>Nombre del predio</i>
Folio de matrícula inmobiliaria:	<i>número</i>
Referencia catastral:	<i>Cedula o código catastral (si aplica)</i>
Departamento:	<i>Nombre del departamento</i>
Municipio:	<i>Nombre del municipio</i>
Propietario:	<i>Nombre(s) del(los) propietario(s) que aparecen en el FMI</i>
Área:	<i>Área del predio</i>
Anotación No. X:	<i>Anotaciones relacionadas con la variación de área (Ventas parciales, englobes o desenglobes)</i>

- Capítulo III: Título de propiedad

TÍTULO DE PROPIEDAD

Título(s) de propiedad citado(s) o mencionado(s) en las anotaciones del apartado anterior, relacionado a las posibles variaciones en el área del predio objeto de estudio -resolución de adjudicación y/o escritura pública.

LINDEROS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Se registra textualmente la información de linderos contenido en el título de propiedad.

LINDEROS SEGÚN FMI

Se registra textualmente la información de linderos contenido en el FMI.

COMPLEMENTACION FMI

Se registra textualmente la información de la complementación en el FMI.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Capítulo IV: Información catastral

DATOS CATASTRALES

Se realiza la consulta de la cédula o código catastral que registra el folio de matrícula inmobiliario. Consulta alfanumérica

Se realiza la consulta del polígono asociado a la cédula o código catastral, se valida si coincide espacialmente con el LPP. Consulta geográfica

De acuerdo con la información presente en la consulta del SNR, se obtiene la referencia predial o catastral 00000000000000000000000000000000, una vez consultada la referencia en el geoportal IGAC y/o gestores catastrales y la consulta alfanumérica del SNC, arroja los siguientes resultados:

CONSULTA DATOS CATASTRALES ALFANUMERICA (SNC-IGAC y/o Gestores Catastrales)

Dirección:	<i>Dirección o nombre del predio</i>
Folio de matrícula inmobiliaria:	<i>FMI, si aplica</i>
Número predial:	<i>Cedula o código catastral</i>
Propietario (a)	<i>Propietario y/o poseedor</i>
Área	<i>Área del predio</i>

Se incluye imagen de la consulta geográfica del polígono relacionado al número predial.

- Capítulo V: Información Levantamiento topográfico

Colindantes según catastro

Cardinal	Número Predial	Dirección	FMI	Documento	Propietario(a)
Norte					
Este					
Sur					
Oeste					

Número predial de 20 dígitos para facilitar la visualización

Se incluyen observaciones respecto a lo encontrado, por ejemplo:

La base catastral presenta un desplazamiento con respecto al polígono del levantamiento topográfico. A continuación, se anexa el análisis:

INFORMACIÓN ESPACIAL BASE PREDIAL

Contraste de información alfanumérica con la geográfica y sus análisis respectivos, de acuerdo con lo hallado anteriormente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

• Capítulo VI: Contraste de fuentes de información

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE BASE CATASTRAL

PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (ANT)

Incluir imagen del plano levantamiento

DATOS LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

COLINDANTES SEGÚN PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (ANT 202X):
Nombre topógrafo o profesional que realizó el levantamiento

Área levantamiento topográfico	Área del predio
Norte:	*Plano
Este:	*Plano
Sur:	*Plano
Oeste:	*Plano

Coordenadas Levantamiento Topográfico 202X.
Incluir listado de coordenadas del levantamiento.

Coordenada

Cuadro de Coordenadas		
PUNTO	ESTE	NORTE

Coordenadas consignadas en el levantamiento topográfico/

Incluir imagen del levantamiento y el polígono catastral.

• Capítulo VII: Análisis de fuentes

CONTRASTE FUENTES DE INFORMACIÓN

Coordenadas Plano topográfico vs Polígono predial

CUADRO COMPARATIVO DE COLINDANCIAS

LINDERO	ESCRITURA	CATASTRO	PLANO
NORTE			
ESTE			
SUR			
OESTE			

ANÁLISIS DE LAS FUENTES DISPONIBLES

Se registran todos los análisis que sobrevengan del proceso y que se consideren importantes para la decisión de la aclaración.

1. Las diferencias de área del FMI con respecto a la información obtenida en el levantamiento topográfico se resumen a continuación:

Fuente	Área	Diferencia (%)
FMI y/o título de propiedad		
Base Alfanumérica predial SNC		
Base Geográfica predial SNC		
Levantamiento topográfico		

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Capítulo VIII: Conclusiones

CONCLUSIONES

Toda la información que permita que la parte jurídica tome la decisión de proceder con el acto administrativo de aclaración de áreas, por ejemplo:

Una vez realizado el análisis de las fuentes disponibles de información, relacionadas al predio objeto de estudio, e integrado el análisis con el componente jurídico, que involucra las consultas de los folios de matrícula de los predios colindantes, se validó la cadena traslativa, en donde se constató que existen variaciones en el titular del derecho de dominio, mas no presenta variación en los linderos del predio.

Por tanto, se debe adelantar trámite de aclaración de área conforme a lo mencionado en el Numeral 8 “Rutas de Intervención” Numeral 2. Actualización o rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión de área y/o linderos en procesos de compra.

Finalmente, el documento concluye adelantar el trámite de aclaración conforme a lo analizado a lo largo del mismo, de la siguiente manera:

Resolución 1101 IGAC / 11344 SNR de 2020	Marque con una “X”
Artículo 6.1 Actualización de linderos con efectos registrales	
Artículo 6.2 Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales	
Artículo 6.3 Rectificación de linderos por acuerdo entre partes con efectos registrales	

Ruta de intervención circular 25 de 2020 ANT	Marque con una “X”
Cláusula especial en la que se indique que el área del predio se encuentra dentro los mencionados rangos de tolerancia.	
Aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión de área en procesos que culminan con acto administrativo. En procesos de compra directa.	
Actualización o rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión de área y/o linderos que culminan con acto administrativo.	
Actualización de linderos y/o rectificación de área en procesos masivos.	

Una vez finalizado el informe se entrega al componente jurídico para los trámites pertinentes.

- Los predios que resulten con diferencia entre los linderos y/o área registrada en los títulos traslativos y el levantamiento predial, se procederá a expedir los actos administrativos de apertura y cierre, mediante los

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

cuales se realice el procedimiento catastral con efecto registral que corresponda, esto cuando la diferencia supere los rangos de tolerancia.

- Se realiza la notificación de los actos administrativos correspondientes
- Se solicita a la ORIP el registro del acto administrativo de actualización de linderos y área de terreno.
- Si la diferencia del área se encuentra dentro de los rangos de tolerancia, se incluirá esta novedad en la escritura de compra.

Modelos necesarios:

Modelo - INFORME ACLARACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS

Modelo - Actos administrativo de apertura y cierre

Modelo - Notificaciones

Modelo - Constancia ejecutoria

7.8. Avalúos

7.8.1. Solicitud de avalúo

La solicitud se realiza en tres grandes pasos, de la siguiente manera:

- Validación en comité de compras: Participan líderes de zona y el líder del equipo jurídico, en dicho espacio se realiza un barrido de predios que se encuentran en Órdenes Judiciales, compromisos en mesas y/o organizaciones y demás predios avanzados para fase de avalúos.
- Alistamiento de insumos: se procede a realizar la creación de carpetas dentro de un sharepoint de la dirección, donde reposaran por operador los predios asignados, los cuales están marcado de la siguiente manera:

ID_FMI_NOMBRE DEL PREDIO

Dentro de dicha carpeta reposa la siguiente información:

- Estudio de títulos
 - Levantamiento topográfico (Plano, Redacción Técnica de Linderos, Informe de Levantamiento y Geodatabase)
 - Informe Agroambiental
- Posterior a ello se proyecta un oficio con la asignación al operador y se remite a través de la plataforma de ORFEO.
Una vez se allega por parte del operador el documento de avalúo, este pasa a reparto de acuerdo con la experiencia de cada uno de los controles que conforman el equipo, para la respectiva revisión como se menciona a continuación.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.8.2. Control de calidad de avalúo

Dentro de este paso se realiza una revisión del informe de avalúo presentado por el IGAC o por el operador, en la cual se valida la siguiente información:

7.8.2.1. Consistencia de la información del predio (técnica y jurídica).

Examinar la información contenida en los insumos que entrega la ANT al operador, se debe verificar que el número de Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI) y número predial nacional correspondan, en la portada debe ir el nombre del predio y la vereda registrados en el FMI, si al analizar los documentos de planeación municipal o las veredas del DANE se evidencia que no es la misma que se encuentra en el VUR se debe dejar la respectiva nota en el informe de avalúo.

Aunque en el informe de avalúo no se realiza un estudio de títulos, en este documento se debe consignar información sobre el propietario del inmueble, anotaciones que afecten el dominio, servidumbres y las demás vigentes, por lo que se debe verificar que la información del avalúo corresponda con lo que está en el FMI, en cuanto a las servidumbres se debe dar aplicación a lo señalado en el artículo 8 de Resolución 620 de 2008 que establece: En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

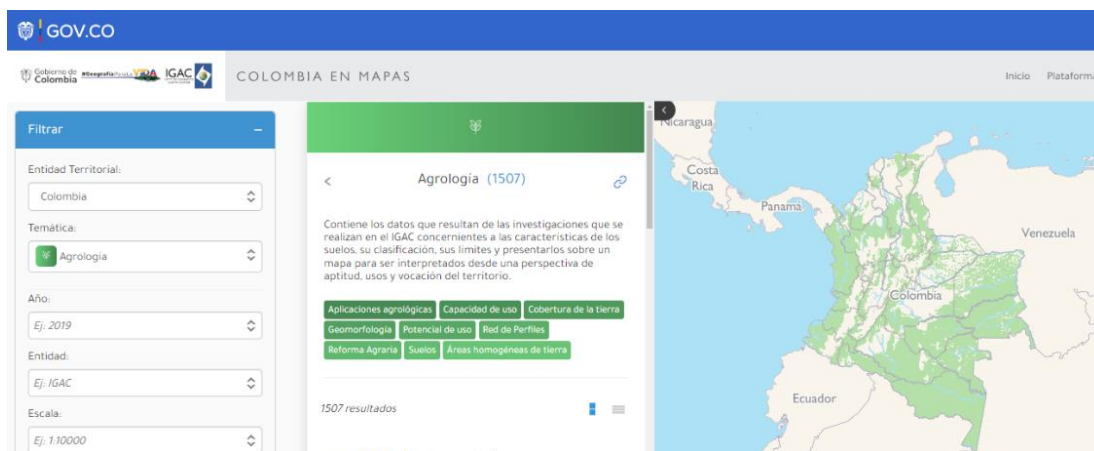
Por lo que el perito debe establecer si existe pago de la servidumbre para descontar del valor final o manifestar el hecho. Se debe verificar que el área adoptada de terreno para liquidar el avalúo sea la misma que se encuentra registrada en el plano de levantamiento planimétrico predial, en cuanto a las construcciones el perito evaluador debe realizar las respectivas medidas en terreno de estas y si difieren de lo contenido en el plano indicarlo en el informe de avalúo, finalmente, lo que concierne a los cultivos, el evaluador debe verificar la existencia en la visita de campo.

7.8.2.2. Definición de las unidades fisiográficas.

En el informe de avalúo se realiza un análisis de cinco categorías que son importantes para la definición de las unidades fisiográficas con el fin de establecer zonas con similares características esto pensado en función del valor por unidad de área, son las siguientes:

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- **Clase Agrologica:** Se verifica que se realice el respectivo traslape con la información contenida en la página de Colombia en Mapas del IGAC en la aplicación de la Subdirección de Agrología (es pertinente indicar que esta información es a nivel departamental) con el polígono del predio correspondiente al levantamiento topográfico suministrado por la Agencia Nacional de Tierras. Se debe tener en cuenta que esta variable se encuentra dividida en categorías correspondientes a un nivel de generalización en un rango de 1 a 8, donde 1 son tierras altamente productivas y 8 son tierras destinadas a la conservación y/o protección.



- **Área Homogénea de Tierra:** Tal como se señaló con la capacidad de uso, se debe realizar la consulta en la página de Colombia en Mapas del IGAC en la aplicación de la Subdirección de Agrología (es pertinente indicar que esta información es a nivel municipal) con el polígono del predio correspondiente al levantamiento topográfico suministrado por la Agencia Nacional de Tierras. El IGAC realiza la clasificación de la siguiente manera de acuerdo con el símbolo:

Ejemplo: 04CHbhqL-67

Donde:

- 04 = Clase de Área Homogénea de Tierra
- CH = Unidad climática (Cálido Húmedo)
- b = Rango de la pendiente (ligeramente inclinado, pendiente 3 - 7%)
- h = Clase de limitante (fluctuación del nivel freático)
- q = Clase de limitante (fragmentos gruesos en el perfil)
- L = Clase de afectación (alta acidez intercambiable)
- 67 = Índice de valor potencial I (rango 64-69 puntos)

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Y conforme a la clasificación por clase y subclase:

Tabla 28. Clases de tierras según el valor potencial (VP)

CLASE SÍMBOLO	RANGOS (VP) SOBRE 100 PUNTOS	No. PARA EXPRESAR EL RANGO
01	85-100	92
02	77-84	80
03	70-76	73
04	64-69	67
05	59-63	61
06	53-58	55
07	47-52	49
08	41-46	44
09	35-40	38
10	27-34	30
11	19-26	23
12	11-18	17
13	<11	6

Fuente: IGAC, 2021

Donde la tierra clase 01 están mejor clasificadas en su capacidad de uso y la clase 13 están en suelos protegidos y/o de conservación.

- **Relieve:** Esta variable se determina conforme a lo observado en la visita de campo y lo que se encuentra en las áreas homogéneas de tierra de acuerdo con el rango de pendiente:

Tabla 3. Formas del relieve y grados de la pendiente *

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SÍMBOLOS
Ligeramente plano		Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ligeramente ondulada	3 -7	b
Moderadamente inclinada	Ondulada o ligeramente quebrada	7 - 12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12 -25	d
Ligeramente escarpada	Fuertemente quebrada	25 - 50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50 - 75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	> 75	g

*IGAC 1996 (Modificado para Metodología AHT)

- **Norma de uso del suelo:** Esta variable se relaciona directamente con lo que dictan las autoridades de Planeación Municipales contenidas en los instrumentos de planificación en cuanto al uso normado del suelo, es pertinente indicar que a pesar que por parte la ANT en el informe agroambiental se entregue al operador el certificado de uso del suelo emitido por la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, es importante que el perito evaluador verifique lo contenido en el certificado realizando el cruce cartográfico con el mapa de la normatividad vigente con el polígono correspondiente al levantamiento topográfico, con el fin de determinar los polígonos normativos en los que se encuentra el inmueble y sus respectivas áreas.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- **Cobertura y/o uso actual:** Al operador se le entrega dentro de los insumos el plano de levantamiento planímetro predial donde se encuentran las coberturas identificadas por los topógrafos y demás profesionales que asistieron a la visita de campo, sin embargo, el perito evaluador debe corroborar estas coberturas en campo y a partir de esto realizar la clasificación.

7.8.2.3. Verificación de la Norma urbanística o de uso del suelo.

Se revisa la reglamentación urbanística aplicable al predio según el Decreto o Acuerdo vigente que regula los aspectos normativos del municipio (Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT)), que debe citarse en el avalúo junto con la fecha de expedición del documento.

Para cada predio se revisa que se halla especificado detalladamente lo siguiente:

- Clasificación y usos del suelo Rural, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997. “Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes (...)”.
- Usos: Principales, Complementarios, Condicionados y Prohibidos.
- Edificabilidad, índices o densidad por hectárea.
- Afectaciones que presente el predio según aspectos normativos (Rondas de río, Zonas de alto, medio o bajo riesgo por desastres naturales, mitigables o no mitigables, ...etc).

Para el efecto, el evaluador debe georreferenciar el plano de localización del predio sobre la cartografía del correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT). Esto cuando exista o se evidencie la cartografía base sobre la cual se implementó el Acuerdo Municipal. Los usos aplicables deben verificarse según el documento del instrumento de ordenamiento.

Además, se revisa la existencia de restricciones ambientales relacionadas con normas de mayor jerarquía a los instrumentos de ordenamiento municipales, relacionadas en el informe agroambiental, según el análisis interno de la ANT y el concepto ambiental de la corporación autónoma pertinente. En este aspecto se revisa si el predio se ubica en zonas de manejo especial como Parques Naturales, Reservas Forestales, Ley Segunda, Humedales, entre otros.

Nota 1: A pesar de la existencia de un certificado de Uso del Suelo, será deber del evaluador revisar los correspondientes acuerdos de Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT), vigentes a la fecha de elaboración del avalúo, de conformidad con lo estipulado en el art. 5 de la resolución 620 IGAC de 2008.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Nota 2: Esta Reglamentación es de suma importancia, y a partir de allí se puede hacer la correcta comparación con las ofertas obtenidas, las encuestas (según el caso), los análisis de valor y los ejercicios residuales en sectores de vivienda campestre o condominios residenciales o industriales y comerciales.

7.8.2.4. Verificación de metodología valuatoria aplicada.

Se revisa el método o los métodos valuatorios utilizados conforme a los criterios y metodologías establecidas por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que las modifiquen o complementen. La metodología adoptada debe tener en cuenta la reglamentación de uso de suelo aplicable al predio y las restricciones ambientales que pueda presentar, para el efecto aplicará por norma una o varias de las siguientes:

- **Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para este método se revisa que el evaluador adjunte una relación de los datos de mercado encontrados en el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo. En este se debe incluir un cuadro de ofertas donde se describa ampliamente su localización, áreas de terreno, construcciones, anexos, normatividad de uso de suelo aplicable, vías de acceso, servicios públicos disponibles, topografía, entre otros. Adicionalmente se verifica que el evaluador cite correctamente la fuente de la que se obtiene la oferta (en terreno, revistas de finca raíz, de inmobiliarias, periódicos, páginas de internet, etc.), nombre y teléfono con el fin de ser plenamente verificables al momento de la revisión en control de calidad.

Una vez verificadas las ofertas adoptadas para la determinación de valor se revisa la depuración del mercado, esta aplica solamente a la determinación del valor del terreno y para ello debe descontarse de las ofertas, la negociación del bien en venta, estimando un porcentaje de negociación que se establece y obtiene durante ese proceso; posteriormente, se descuenta de dichas ofertas, el valor de las construcciones presentes, anexos, cultivos y especies que posea el inmueble, obteniendo como resultado el valor unitario del terreno.

Para tal fin se realiza una revisión del procesamiento estadístico elaborado por el evaluador (media aritmética, varianza y el coeficiente de variación), validando que el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%.

- **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Aunque no es común la adopción de este método, cuando se utiliza se revisan los siguientes aspectos:

Es necesario que el evaluador realice la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
 2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
 3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
 4. Los arrendamientos por comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
 5. Las rentas para tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
 6. La tasa de capitalización utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para el efecto se revisan los análisis de precios unitarios realizados por el evaluador para las construcciones, anexos o elementos permanentes, considerando los siguientes elementos:

Áreas construidas: Se verifican con base en el levantamiento topográfico o las medidas levantadas en campo por el evaluador, por unidades constructivas y de acuerdo como se vayan a avaluar, teniendo en cuenta el uso, las dimensiones, la vetustez en años, el estado de conservación y la vida útil.

Especificaciones constructivas: Se verifica la descripción de cada unidad constructiva según el uso, los materiales constructivos (internos y externos), elementos constructivos en su estructura y acabados, composición interna y vida útil según sus condiciones. El evaluador debe describir la unidad constructiva especificando: Estructura, Acabados internos, en pisos, paredes, cielo raso, Cubierta, Baño: materiales (cubrimiento en pañete, baldosín, baldosa, cerámica, etc.), y aparatos o accesorios (lavamanos, sanitario, etc.), Cocina: materiales (cubrimiento en pañete, baldosín, baldosa, cerámica, etc.), y elementos que presenta la cocina (planchón, gabinetes, mesón, etc.), Distribución interna de la construcción. (El evaluador debe incluir en el informe, registro fotográfico de cada una de las construcciones valoradas).

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

Cultivos, especies (Elementos permanentes): Se verifica la descripción general de los cultivos de acuerdo con su estado fitosanitario, especie, densidad, vida remanente, productividad o los aspectos que sean importantes para la determinación del valor. (El evaluador debe incluir en el informe, registro fotográfico de cada uno de los elementos permanentes valorados).

Teniendo en cuenta lo anterior, se revisa la estructura de los Análisis de Precios Unitarios adoptados por el evaluador para determinar el costo de reposición. El evaluador debe sustentar los costos de reposición en los cálculos de valor de las construcciones y construcciones anexas anexando o citando las fuentes de información utilizadas, como revistas especializadas, presupuestos, análisis de valores unitarios, cotizaciones, etc.

Una vez verificados los costos de reposición se revisa el ejercicio de depreciación realizado por el evaluador, teniendo en cuenta las disposiciones y fórmulas consignadas en la Resolución 620 de 2008, la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien y el estado de conservación de las construcciones.

En cuanto al sustento de los valores de cultivos y especies, se revisa que se hayan relacionado los costos de establecimiento y mantenimiento, soportados en los análisis de precios unitarios estimados por el evaluador o con datos obtenidos de Umatas, Ministerio De Agricultura, y de las diferentes entidades o federaciones que manejan el tema agropecuario. Para dar cumplimiento a este ítem debe referenciarse las fuentes, estudios realizados, publicaciones, y demás argumentos que validen la información consignada.

- **Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

Para los casos en los que se adopte, se validará que la encuesta haga referencia al propio bien investigado y que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos, considerando las variables físicas del predio y la normatividad urbanística del inmueble.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella (debe contar con RAA en las categorías pertinentes), además que no tengan interés directo en el bien.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

7.8.2.5. Cálculos aritméticos

En este punto se debe verificar que lo contenido en el informe de avalúo corresponda en la liquidación, es decir, áreas por unidad fisiográfica, construcciones y cultivos, valores adoptados de acuerdo al estudio de mercado, para las construcciones valores adoptados conforme al Análisis de Precios Unitarios (APU) y respectiva depreciación por Fitto y Corvinni de acuerdo a la edad y al estado de conservación y valores de los cultivos acorde al flujo de caja (costos de establecimiento y costos de mantenimiento), para esto se realizan las operaciones matemáticas necesarias (sumas y multiplicaciones) con el fin que corresponda con los subtotales de terreno, construcción y cultivos y posteriormente el avalúo total reportado en letras y números.

7.8.2.6. Consulta del RAA Vigente

Se verifica que el perito que firma el avalúo cuente con registro abierto avaluador vigente, para el efecto el operador debe anexar al informe de avalúo el certificado de inscripción al RAA emitido por una de las entidades reconocidas de autorregulación, con fecha de expedición del mismo mes en el que se emite el avalúo comercial. La consulta correspondiente se realiza en la página <https://www.raa.org.co/> donde de acuerdo con el número de registro del avaluador se verifica si se encuentra activo en el sistema:

Confirmar Avaluador

Esta consulta no sustituye la obligación del avaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

Validar Certificado

Introduzca el número de avaluador, el cual se puede encontrar en el mismo certificado.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar la autenticidad del certificado, puede ingresar el pin de validación asignado en el siguiente campo. Si los datos no coinciden con el certificado, por favor notifique de forma inmediata a la ERA correspondiente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

7.8.2.7. Categorías para firmar el avalúo

Conforme al tipo de predio que se esté valorando, el uso actual y la infraestructura que allí se encuentre, se validará que el evaluador se encuentre inscrito en las siguientes categorías:

CATEGORÍA	ALCANCES
Inmuebles urbanos	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
Inmuebles rurales	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Recursos naturales y suelos de protección	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
Obras de infraestructura	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
Inmuebles especiales	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
Maquinaria y equipos especiales	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
Obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.
Semovientes y animales	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
Activos operacionales y establecimientos de comercio	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

CATEGORÍA	ALCANCES
Intangibles	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
Intangibles especiales	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Las categorías que deben tener activas el evaluador para la presentación de los avalúos con fines de reforma rural serán las siguientes categorías:

Categoría 2: Inmuebles Rurales

Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección

7.8.2.8. Emisión de concepto de aprobación

Cuando al revisar el informe de avalúo comercial el control de calidad considere que este se encuentra conforme técnicamente, procede a elaborar el concepto de aprobado del avalúo, para esto debe tener en cuenta lo siguiente:

- Realizar la consulta al equipo de compras (jurídico) de la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE) si al inmueble le aplica o no el descuento por Ronda Hídrica, esto está relacionado directamente con la expedición del Decreto Ley 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente” y el nacimiento jurídico del inmueble, con esta consulta se determina que si el predio fue adquirido por el propietario antes de la expedición de este Decreto Ley la ronda hídrica es un derecho adquirido por lo que el valor económico de esta área no se descuenta del valor del avalúo total, por el contrario, si el nacimiento jurídico del predio es posterior a la expedición del Decreto Ley el valor económico del área correspondiente a ronda hídrica se descuenta del avalúo total. Finalmente, hay que indicar que el área correspondiente a Ronda Hídrica se delimita, mide y reporta por el topógrafo en el plano de levantamiento planimétrico predial y el valor de esta área se calcula en el informe de avalúo en una unidad fisiográfica independiente.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

	FORMA	CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO	CÓDIGO	ACCTI-F-023
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	21-03-2017

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y OFERTANTE	
ID	«ID»
FMI	«FMI»
Cédula catastral	«cédula catastral»
Nombre del predio	«nombre del predio»
Área	«área»
Vereda	«vereda»
Corregimiento	«corregimiento»
Municipio	«municipio»
Departamento	«departamento»

Se realiza el control de calidad del avalúo al predio, esto de acuerdo con lo consagrado en el decreto 1071 de 2015, Título 11, Capítulo 6, Disposiciones Varias, Artículo 2.14.11.6.1 Control de calidad.

1. CRITERIOS

Descripción del control	
El informe de avalúo comercial rural presentado por XXXXXXXXX y firmado por el profesional XXXXXXXXXX con RAA XXXXXXXX cumple con lo establecido en el Decreto Nacional No. 422 de 2000 y el Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto 1170 de 2015 del DANE.	
Concepto:	Cumple X No cumple

2. MÉTODOS

Descripción del control	
En el marco de la Resolución 620 de 2008 IGAC, respecto de los métodos utilizados en la determinación del valor del terreno, en el cual se relacionan los datos de mercado de ofertas y/o transacciones de predios comparables con respecto al inmueble objeto de avalúo las cuales una vez clasificadas, analizadas e interpretadas concluyeron el valor unitario de terreno determinado en el informe.	
• Terreno Investigación INDIRECTA donde se utiliza el método de comparación de mercado para la determinación del valor del terreno, en el cual se relacionan los datos de mercado de ofertas y/o transacciones de predios comparables con respecto al inmueble objeto de avalúo las cuales una vez clasificadas, analizadas e interpretadas concluyeron el valor unitario de terreno determinado en el informe. Investigación DIRECTA donde el perito deja constancia bajo gravedad de juramento escrita en el informe que: "la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontró ofertas de venta de bienes comparables al del objeto de estimación y/o que estas no permitieron cumplir con el coeficiente de variación", concluyeron el valor unitario de terreno determinado en el informe. • Construcciones y/o Anexos: Para la valoración de las construcciones y anexos se aplicó el método de costo de reposición y la depreciación de las construcciones de acuerdo con las tablas de Pito y Corvini. • Elementos permanentes:	



	FORMA	CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO	CÓDIGO	ACCTI-F-023
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	21-03-2017

Para la valoración de elementos permanentes se calcularon costos de establecimiento y mantenimiento.	
Concepto:	Cumple X No cumple

3. OPERACIONES

Descripción del control			
• Terreno:			
Descripción	Área	Valor Unitario	Subtotal
Unidad Fisiográfica 1	XX ha + XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Unidad Fisiográfica 2	XX ha + XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Unidad Fisiográfica 3	XX ha + XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Total Terreno			\$ XX.XXX.XXX

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente (Decreto 2811 de 1974), sustentado en que la vida jurídica del predio inicia posterior al año 1974, se realiza el descuento del valor total del terreno por concepto de ronda hídrica de protección de \$ XX.XXX.XXX, correspondientes a la unidad fisiográfica X.

• Construcciones y/o Anexos:			
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Construcción 1	XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Construcción 2	XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Anexo 1	XXXX m	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Total Construcciones y/o Anexos			\$ XX.XXX.XXX

• Elementos permanentes:			
Descripción	Área	Valor Unitario	Subtotal
XXXXXX	XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
XXXXXX	XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
XXXXXX	XXXX m²	\$ XX.XXX.XXX	\$ XX.XXX.XXX
Total Elementos Permanentes			\$ XX.XXX.XXX

NOTA: Sumados los siguientes valores: terreno (\$XX.XXX.XXX) + construcciones y/o anexos (\$XX.XXX.XXX) + elementos permanentes (\$XX.XXX.XXX), el valor máximo para ofertar por el predio en mención es (\$XX.XXX.XXX) (Valor en letras pesos moneda corriente).

Concepto:	Cumple X No cumple
-----------	--------------------

NOMBRE y FIRMA DEL PROFESIONAL
Profesión _____
Tarjeta Profesional N° _____
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) _____



7.8.2.9. Objeción o rechazo del avalúo

Una vez se allegue oferta de compra con el valor arrojado por el avalúo y el control de avalúo el propietario puede presentar tres tipos de respuesta:

- Aceptación de la oferta y se continúe con los pasos del procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS
- Observaciones u objeciones al avalúo:
 - ✓ La ANT evaluará la pertinencia y si procede se remite al operador con copia a un control de calidad diferente de la ANT al que aprobó el avalúo para ofertar.
 - ✓ El operador procede a revisar y analizar lo solicitado en el marco de las observaciones y si procede ajustará lo mencionado por el propietario.
 - ✓ La ANT a través de un control de calidad valida la respuesta y si la misma responde lo enunciado por el propietario.
 - ✓ Finalmente se remite al componente jurídico para dar trámite de respuesta al propietario.
- Objeción de avalúo por Error Grave la cual podrá presentarse por una sola vez:
 - ✓ La ANT evaluará la pertinencia y si procede se remite al operador con copia a un control de calidad diferente de la ANT al que aprobó el avalúo para ofertar.

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- ✓ El operador procede a revisar y analizar lo solicitado en el marco de las observaciones y si procede ajustara lo mencionado por el propietario y emite un nuevo avalúo con los ajustes pertinentes.
- ✓ Finalmente se remite al componente jurídico para que se de alcance a la oferta realizada si aplica.

Nota: Si dentro del proceso de revisión de la objeción por parte del control de la ANT se evidencian dudas que no pueden ser dirimidas desde oficina este podrá solicitar una inspección en campo para validar lo mencionado por el propietario.

7.9. Tramite de oposiciones

De conformidad con el artículo 13 del Decreto Ley 1437 de 2011 , las oposiciones presentadas se tramitarán como Derecho de petición de acuerdo con lo establecido en el CPACA; lo anterior, su trámite estará a cargo del profesional Jurídico asignado y se procederá:

- Revisión del documento
- Identificación del opositor
- Identificar si la oposición contiene dos o más puntos que requieran pronunciamientos distintos de acuerdo con las competencias de la DAE.
- Si la entidad recibe una petición sobre la cual no tiene competencia, remítala en el menor tiempo posible a la autoridad competente e informar de esta actuación al peticionario
- Remitir respuesta de Fondo al correo suministrado

Una vez revisado el escrito de oposición, se tendrá que revisar si se trata de conflictos Interculturales o interétnicos, en la cual, por parte de la DAE se solicitará apoyo a al Equipo de Dialogo Social y Resolución de Conflictos de la Dirección General de acuerdo con lo estipulado el DUR 2363 del 2015 en su artículo 11.

Lo anterior, se podrá suspender los procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS:

- Cuando las expectativas territoriales se encuentran traslapadas
- Cuando se evidencie conflictos de gobernanza territorial

7.9.1. Recepción del escrito de oposición

Cualquiera persona o comunidad que considere, que sus derechos están siendo vulnerados o afectados con ocasión al procedimiento COMPRA DE PREDIOS POR NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS que se esté adelantando, podrá presentar un escrito mediante el cual manifieste su oposición, a través del correo info@ant.gov.co o en cualquier punto físico de la Agencia Nacional de Tierras. Sin embargo, el escrito de oposición debe contener:

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

- Identificación del opositor (Nombre, cédula del opositor)
- Fundamento o motivo de la oposición.
- Anexos (en caso de contar con soportes que prueben el motivo de la oposición)
- Identificación del predio o mejora objeto de adquisición (Folio de matriculo inmobiliaria, ubicación)
- Dirección de notificación

Nota: Las oposiciones podrán presentarse en cualquier tiempo hasta antes de la solicitud de reparto notarial de la Escritura Pública de compraventa.

7.9.2. Revisión de los documentos de oposición

Una vez recibido el escrito de oposición con los correspondientes anexos, el profesional jurídico debe analizarlos, y en consecuencia podrán ocurrir los siguientes escenarios:

7.9.2.1. Oposición incompleta

Si revisados los documentos, se encuentra que los mismos están incompletos o se requiere más información, se realizará requerimiento al opositor, para que allegue la información solicitada; para lo cual se le concederá un término de 30 días calendario. Si el opositor no allega la información solicitada en el término correspondiente, se entenderá que ha desistido tácitamente de la petición.

7.9.2.2. Oposición completa

Si los documentos allegados se encuentran completos para continuar con el trámite de la oposición o la información faltante se allego en debida forma, el profesional jurídico, deberá realizar el análisis correspondiente y previa verificación de las actuaciones que reposan en el expediente de adquisición dar una respuesta de fondo, mediante oficio.

Nota: No obstante, si por la complejidad de la oposición, se requiere generar un espacio de socialización, el equipo técnico de la Dirección de Asuntos Étnicos con colaboración de la UGT, podrán programar dicho espacio.

8. Formatos para utilizar

ACCTI-F-021: FORMA OFERTA VOLUNTARIA DE PREDIOS

ADMBS-F-004: FORMA SOLICITUD DE COMISION Y-O AUTORIZACIONES DE VIAJE V15

ACCTI-F-143: FORMA ACTA AGROAMBIENTAL DE VISITA AL PREDIO

ACCTI-F-142: FORMA ACTA DE IMPOSIBILIDAD DE VISITA

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

ACCTI-F-125: INFORME DE VISITA TECNICA PARA COMPRA DE PREDIOS DESTINADOS A COMUNIDADES ETNICAS

ACCTI-F-105: FORMA INFORME SOCIAL PARA ADQUISICIÓN DE PREDIOS COMUNIDADES ÉTNICAS

ACCTI-I-019: INSTRUCTIVO DE ELABORACIÓN INFORME DE VISITA TÉCNICA DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A COMUNIDADES ETNICAS

GINFO-I-006: LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS PREDIALES METODOS DIRECTOS V4

GINFO-I-013: REALIZACION DE LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS POR METODO INDIRECTO. CASOS PUNTUALES V4

ACCTI-F-022: FORMA ESTUDIO PRELIMINAR Y COMPLEMENTARIO DE TÍTULOS

GEFIN-F-002: FORMA CREACION BENEFICIARIO CUENTA V2

GEFIN-F-021: FORMA LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA EL TRÁMITE DE CREACION DE REGISTRO PRESUPUESTAL V2

ACCTI-F-024: ACTA DE RECIBO Y ENTREGA DEL MATERIAL DEL PREDIO V3

ACCTI-F-123: FORMA DIAGNOSTICO DE ANALISIS GEOGRAFICO Y PREDIAL PRELIMINAR

ACCTI-F-124: FORMA DIAGNOSTICO DE ANALISIS GEOGRAFICO Y PREDIAL PRELIMINAR A COMUNIDADES NEGRAS

GEFIN-F-001: FORMA SOLICITUD PAGO ACREEDORES VARIOS V3

GEFIN-F-015 LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA LA OBLIGACION Y EL TRAMITE DE PAGO DE PREDIOS V8

GEFIN-F-013: FORMA LISTA DE CHEQUEO DOCUM. SOPORTE REQUER. PARA EL TRÁM. DE PAGO DE SUBSIDIOS V2

GINFO-G-003: PARAMETROS TECNICOS MINIMOS DE EQUIPOS PARA LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS V2

GINFO-F-002: INFORME LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO PREDIAL V3

GINFO-F-003: ACTA DE COLINDANCIAS V3

GINFO-F-009: REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS V5

GINFO-I-006: LEVANTAMIENTOS PLANIMETRICOS PREDIALES METODOS DIRECTOS V4

	MANUAL	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-M-002
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	22/10/2024

FORMATOS FONDO COLOMBIA EN PAZ

FIN_FOR_004: AUTORIZACIÓN DE PAGO

FIN_FOR_014: DOCUMENTO SOPORTE ADQUISICIONES NO FACTURAR V7-4

SOLICITUDES

SOLICITUD CONCEPTO TECNICO AMBIENTAL CAR

SOLICITUD USO DEL SUELO ALCALDÍA MUNICIPAL

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
18/10/2024	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 para Comunidades Étnicas, con el detalle específico, la descripción, los tiempos, equipos de trabajo, requisitos, documentos y productos de cada una de las mismas.

Elaborador: Laura Herrón	Revisó: Leonardo Beltrán Ramírez	Aprobó: Astolfo Aramburo Vivas
Cargo: Contratista – Dirección de Asuntos Étnicos	Cargo: Contratista – Dirección de Asuntos Étnicos	Cargo: Director de Asuntos Étnicos
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO
Fecha: 16/10/2024	Fecha: 17/10/2024	Fecha: 18/10/2024

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.