

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

OBJETIVO	Establecer las actividades para la adquisición de tierras y mejoras en la modalidad de compra directa, en los casos señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en la citada ley, dotar de tierras a las comunidades indígenas y negras a efectos de facilitar su adecuado asentamiento y desarrollo teniendo en cuenta el enfoque diferencial que requiere cada comunidad.
ALCANCE	Identificación de la fuente que consagra la facultad de adquirir predios mediante negociación directa, mejoras rurales, y servidumbres de propiedad privada; a través de la recepción del formato de oferta voluntaria hasta el perfeccionamiento de la compra del predio, el pago ofertado sobre él, el ingreso de aquel al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral y, el traslado del procedimiento de formalización en virtud de la adquisición a la Subdirección de Asuntos Étnicos para lo de su competencia.
RESPONSABLE	Dirección de Asuntos Étnicos

1. DEFINICIONES

Aclaración de área: este procedimiento 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.

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.

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.

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.

Avalúo Comercial: es el valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Cabida y/o linderos: es la verificación que hace la ANT en el levantamiento topográfico dentro del procedimiento de compra, 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

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

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 sociopolítica 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.

Comunidad Negra: es el conjunto de familias de ascendencia afrocolombiana que poseen una cultura propia, comparten una historia y tienen costumbres tradiciones dentro de la relación campo-poblado, que revelan y conservan conciencia e identidad que las distinguen de otros grupos étnicos.

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.

Consejo Comunitario: máxima autoridad de administración interna dentro de las tierras de las comunidades negras. Está conformado por la asamblea y la junta de consejo comunitario.

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.

Levantamiento topográfico: conjunto de procedimientos y operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la tierra, por medio de medidas según tres elementos del espacio (distancia, dirección y elevación) plasmado en un plano.

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 de los territorios de las comunidades étnicas, de acuerdo con el estudio de necesidad de la tierra, siempre y cuando reúnan los requisitos jurídicos, técnicos y topográficos.

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.

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

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.

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.

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.

Reserva indígena: es un globo de terreno baldío ocupado por una o varias comunidades indígenas que fue delimitado y legalmente asignado por la ANT 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 Indígena: Art. 21 Dto. 2164/95. Los resguardos indígenas son propiedad colectiva de las comunidades indígenas en favor de las cuales se constituyen y conforme a los artículos 63 y 329 de la Constitución Política, tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los resguardos son una institución legal y sociopolítica de carácter especial, conformada por una o más comunidades indígenas, que con un título de propiedad colectiva que goza de las garantías de la propiedad privada, poseen su territorio y se rigen para el manejo de éste y su vida interna por una organización autónoma amparada por el fuero indígena y su sistema normativo propio.

Saneamiento de resguardos indígenas: es el procedimiento por medio del cual se adquieren las mejoras que quedaron incluidas en el área de un resguardo indígena constituido, con el objeto de sanear la propiedad colectiva del mismo.

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.

Tierras de comunidades negras: terrenos en los que tienen su asentamiento histórico y ancestral las comunidades negras para uso colectivo, que constituyen su hábitat, y sobre los cuales desarrollan sus prácticas tradicionales de producción, en relación con las que se profiere el acto administrativo, que reconoce la propiedad colectiva.

Titulación Colectiva a comunidades negras: procedimiento mediante el cual, se dota de tierras adquiridas por la Agencia Nacional de Tierras, adquiridas por el Consejo Comunitario, donadas o cedidas por particulares o entidades estatales, baldíos, del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral a las comunidades Negras con el fin de facilitar su adecuado asentamiento y desarrollo étnico, de conformidad con sus prácticas tradicionales de producción

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

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

FTRRI: Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

PAC: Plan Anual de Caja

PQRS: Peticiones, quejas y reclamos

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

FMI: Folio de matrícula inmobiliaria

2. GENERALIDADES

De conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la Ley 160 de 1994, la Agencia Nacional de Tierras, podrá adquirir mediante negociación directa 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 Dirección de Asuntos Étnicos, 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 uno de los procedimientos para generar equidad en el país, cumpliendo así con la declaración universal de los derechos humanos donde toda persona tiene derecho a la propiedad, 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.

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

La Agencia Nacional de Tierras en adelante 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.

La Dirección de Asuntos Étnicos elaboró y solicitó la publicación del manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS, adoptado por la Agencia Nacional de Tierras, que tiene como objetivo, contribuir a la generación de conocimiento y la sistematización de las prácticas y procedimientos de compra directa de predios y/o mejoras para comunidades étnicas.

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 de los procesos 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.

Nota 1: El término de actuación de los terceros intervinientes en el procedimiento es indicativo, su incumplimiento no tendrá como consecuencia la finalización del procedimiento.

Nota 2: Si durante el desarrollo de este procedimiento, no se llega a buen término, cualquiera de las etapas o tareas descritas, por descarte del predio jurídica o técnicamente, se le comunicará al oferente la finalización del proceso, el expediente pasa a auto de archivo y se da por terminado.

Condiciones mínimas para compra de un predio:

1. Las tierras ofertadas no deben estar incursos en procesos de restitución o procesos agrarios
2. Las tierras ofertadas estén saneadas jurídica y materialmente
3. Que cumpla con las disposiciones ambientales, agrarias y ecológicas
4. Documento de interés de la comunidad étnica beneficiaria (acta de mesa de concertación o carta de la comunidad)
5. Priorizar la compra cuando provenga de una orden judicial.

Condiciones mínimas para compra de una mejora:

1. Folio de matrícula inmobiliaria en caso de tenerlo.
2. Certificado de la junta de acción comunal o de la comunidad étnica, donde se acredite la antigüedad de la propiedad de las mejoras.
3. Certificado de carencia de antecedentes registrales emitidos por la ORIP.
4. Carta de venta donde se acredite la propiedad de las mejoras.
5. identificar los actos administrativos de formalización al resguardo indígena o al Consejo Comunitario

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

6. Priorizar la compra cuando provenga de una orden judicial.
7. Carta de priorización por parte de la Comunidad Étnica Beneficiaria.

Datos mínimos para recibir una oferta de un predio:

1. Número de folio de matrícula inmobiliaria
2. Nombre, razón social e identificación de la persona natural o jurídica
3. Documento de identidad (cedula de ciudadanía o NIT)
4. Teléfono de contacto del vendedor
5. Demás información con la que se cuente respecto del predio

3. NORMATIVIDAD APLICABLE

LEYES

- Ley 2° de 1959 “Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables”
- Ley 160 de 1994 “Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones” capítulo VI, artículos 27 al 32, numerales 1,2,3 párrafo segundo.
- 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 1579 de 2012: Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.
- 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 1420 de 1998.
- Decreto 1139 de 1995 del IGAC: “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 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 1066 de 2015: “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior”
- 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

INTI-F-002	Versión 4	10/04/2024
------------	-----------	------------

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

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 2363 de 2015 Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura.
- Decreto 902 de 2017: Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras".
- Decreto 0129 del 7 de febrero de 2024 - Procedimiento de ampliación, saneamiento y protección de los Territorios Colectivos.

RESOLUCIÓN

- Resolución 2965 de 1995 del INCORA: "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"

4. CONVENCIONES

	Punto de Control	Actividades	
		Control	Riesgo
Convenciones		© Texto en color azul	® Texto en color rojo

5. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

No.	Nombre Actividad	Descripción Actividad	Dependencia Responsable	Tiempo de ejecución
1	Recibir la intención de venta	La DAE podrá iniciar el procedimiento de adquisición por negociación directa en los siguientes casos: i) por orden judicial ii) por orden administrativa iii) por intención de venta presentada por el propietario. Recibida la intención de venta con los correspondientes anexos; el profesional jurídico deberá realizar el análisis de los documentos allegados. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.2. del ACCTI-M-	Dirección de Asuntos Étnicos	3 días

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS		
2	© Validar análisis técnico - jurídico	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: 1. Realizar el estudio jurídico de títulos 2. Realizar consulta de antecedentes de los oferentes 3. Solicitar al equipo técnico de topografía cruce temático del polígono del predio en estudio 4. Verificación de duplicidad en procesos impulsados por la Dirección de Acceso a Tierras <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.2.3.3. del ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS Una vez recibida la solicitud, se deberá validar la información y documentación suministrada junto con la forma ACCTI-F-021. Si la información recibida respecto a la oferta de venta CUMPLE con los elementos suficientes (requisitos) para identificar el predio, se comunicará mediante oficio al propietario y a la comunidad étnica que resultaría beneficiada con la compra y se continua con la siguiente actividad. Si la información recibida respecto a la oferta de venta, NO CUMPLE o está incompleta, se comunicará a los oferentes, para que alleguen los documentos requeridos con plazo de 30 días calendario y se devuelve a la actividad anterior	Dirección de Asuntos Étnicos	8 días
3	Crear el 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.	Dirección de Asuntos Étnicos	1 día

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		<u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.2.3.4. del ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS		
4	® Firmar la promesa de compraventa	Aperturado el expediente y con viabilidad jurídico-técnica y de común acuerdo entre las partes, se podrá disponer la firma de la 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) <u>Nota 1:</u> La promesa de compraventa podrá firmarse en cualquier momento del procedimiento hasta antes de generar la oferta económica. <u>Nota 2:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.3. del ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	5 días
5	Realizar levantamiento predial y capturar la información agronómica y social	Se realizarán 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. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.4. del ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	10 días
6	Solicitar la práctica del avalúo comercial	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	Dirección de Asuntos Étnicos	20 días

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística. <u>Nota:</u> Las maneras de asignar, realizar lo avalúos y lo correspondiente al control de avalúo se realizará acorde a lo establecido en el numeral 4.5 ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS		
7	Presentar la oferta de compra	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. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.6. ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	5 días
8	Decidir sobre la oferta de compra	En caso de presentarse objeción a la oferta de compra o avalúo comercial por parte del vendedor se continua con la actividad No. 9 Si es aceptada la oferta de compra, se continua con la actividad No. 10	Propietario del predio	5 días
9	© Evaluar la objeción o rechazo a la oferta de compra	La DAE evaluará la pertinencia de las objeciones y dará traslado al evaluador para que sea atendida la objeción. 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/mejoritario 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. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.6.3.2. y 7.8. del manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	5 días

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		La DAE comunicara al propietario la respuesta proferida por el evaluador a la objeción presentada, y este cuenta con cinco (05) días para aceptarla o rechazarla. Los predios cuya oferta sea rechazada será objeto de archivo, decisión que será comunicada al propietario y a la comunidad étnica beneficiaria En caso contrario, se continua con la siguiente actividad		
10	Solicitar registro presupuestal	Una vez perfeccionada la oferta se deberá solicitar a la Subdirección Administrativa y Financiera, mediante memorando, la expedición del registro presupuestal de acuerdo con la forma establecida. <u>Nota 1:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.7. del Manual de compras DAE <u>Nota 2:</u> Cuando el registro presupuestal sea solicitado por el perfeccionamiento de la oferta o la firma de una promesa de compraventa, se requerirá solamente de la siguiente documentación: 1. Oferta de compra 2. Constancia de envío de la Oferta 3. Certificado vigencia cedula del propietario <u>Nota 3:</u> Acorde al decreto 19 de 2012, no se le podrá pedir a los propietarios información que ya repose en la agencia o aquella que se pueda obtener directamente de otras entidades de Estado, como el RUT	Dirección de Asuntos Étnicos	1 día
11	Elaborar minuta de escritura y realizar la gestión catastral	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 En la minuta de la escritura pública, 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 <u>Nota 1:</u> 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.	Dirección de Asuntos Étnicos	10 días

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		<u>Nota 2:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.8. del Manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS		
12	Radicar 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 <u>Nota 1:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.9. del Manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS <u>Nota 2:</u> En los casos en que se haya solicitado el registro presupuestal con el perfeccionamiento de la oferta o por promesa de compraventa, se deberá anexar la siguiente información: 1. forma creación beneficiario cuenta 2. Fotocopia de Cedula del propietario 3. Certificación Bancaria no mayor a 30 días.	Dirección de Asuntos Étnicos	3 días
13	Entregar provisionalmente el predio a la comunidad	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. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 4.10. del Manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	5 días
14	Ingresar al FTRRI y traslado a la Subdirección de Asuntos étnicos	Mediante memorando se le solicitara a la Subdirección de Administración de tierras el ingreso del predio adquirido al FTRRI y posterior a ello, se le comunicara de la compra realizada a la Subdirección de Asuntos Étnicos, para que inicie el proceso de formalización correspondiente. <u>Nota:</u> Para la realización de esta actividad ha de tenerse en cuenta lo estipulado en el numeral 2.11. del Manual ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ETNICAS	Dirección de Asuntos Étnicos	1 día

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

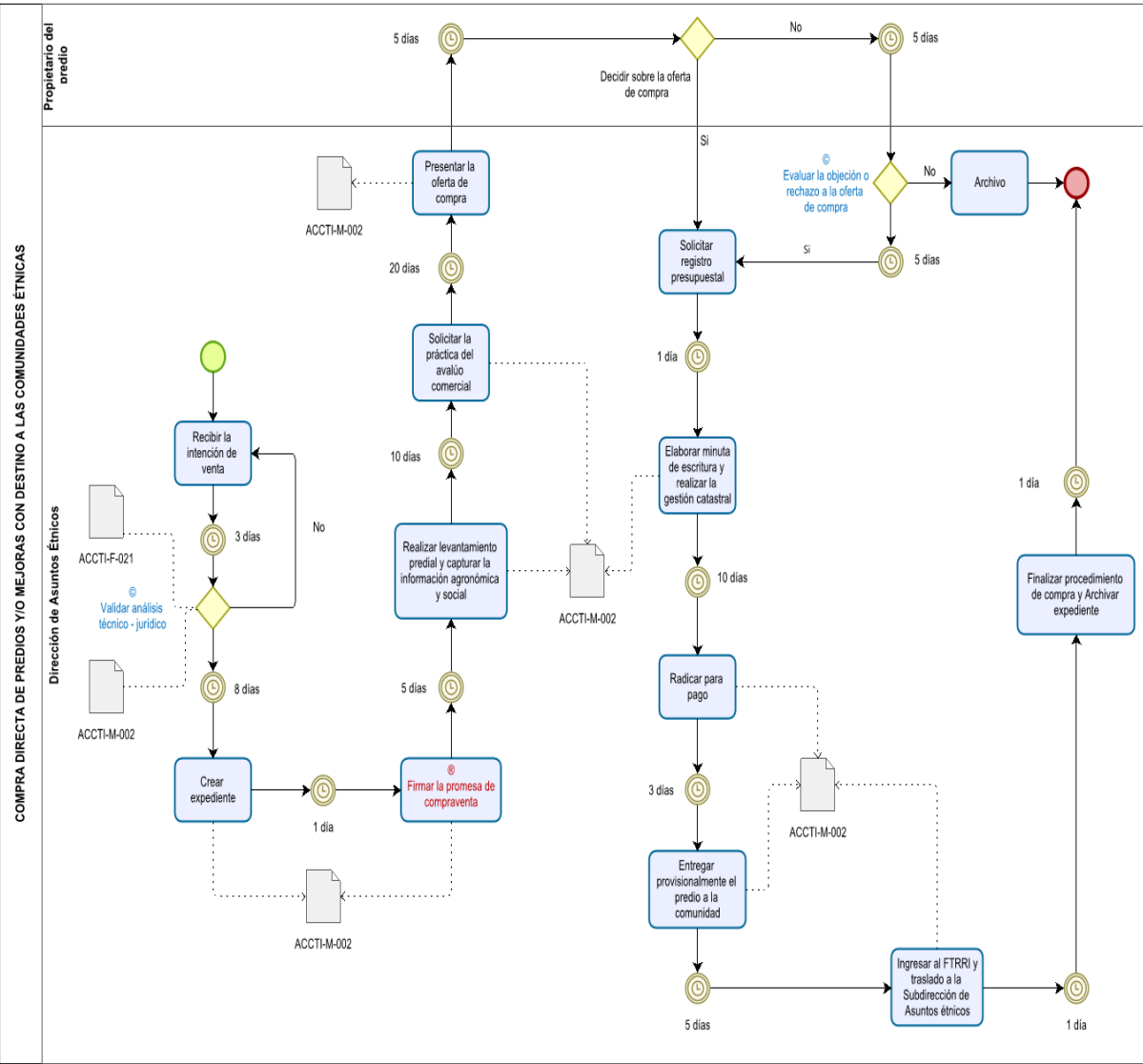
15	Finalizar procedimiento de compra y Archivar expediente	FINALIZAR EL PROCEDIMIENTO Una vez la titularidad del predio se encuentre inscrita a nombre de la ANT en el Folio de Matricula Inmobiliaria e ingresado al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, con su respectivo memorando de ingreso, se entenderá como proceso finalizado. Para este efecto se anexarán en el expediente del predio, los soportes de pago correspondientes. ARCHIVAR EXPEDIENTE El expediente se podrá archivar en dos eventos: 1.Cuando sea rechazada la oferta por parte de la ANT en virtud de la no viabilidad técnica, agronómica y jurídica del predio. 2.Cuando el oferente desista porque hay una manifestación de no querer continuar con el procedimiento o por la no respuesta de requerimientos de postulación en los términos establecidos por parte de la entidad. En los casos de archivo, se requiere un acto administrativo que declare el desistimiento (tácito o expreso) y ordene el archivo de las diligencias. Sobre este acto administrativo solo procede recurso de reposición.	Dirección de Asuntos Étnicos	1 día
----	---	--	------------------------------	-------

6. DOCUMENTOS ASOCIADOS

- ACCTI-F-021 FORMA OFERTA VOLUNTARIA DE PREDIOS
- ACCTI-M-002 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS PARA COMUNIDADES ÉTNICAS

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

7. DIAGRAMA DE FLUJO



Powered by


	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
21/03/2021	1	El programa de compra de predios obedece a un programa especial del Gobierno Nacional, en marco de los compromisos determinados en los CONPES, 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 Agencia Nacional de Tierras en adelante 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.
17/12/2021	2	Se incluyeron las tareas que efectúa el grupo de inventarios, en la revisión de la oferta de venta y se ajustaron las tareas de la subdirección administrativa y financiera.
07/07/2022	3	Es necesaria la modificación y actualización, toda vez dentro del plan de mejoramiento suscrito con la Contraloría como resultado de la Actuación Especial de Fiscalización Programa de Legalización de Tierras y Fomento al Desarrollo Rural para Comunidades Indígenas a nivel nacional (Departamento del Cauca) Vigencias 2019 y 2020, se acordó como acción de mejora AME-632, la de ajustar el procedimiento de COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS, adecuándolo al manual de política contable, incluir la nueva tarea de aclaración de área y linderos e incorporar los nuevos documentos asociados.
17/04/2023	4	La actualización de este procedimiento obedece a la necesidad de simplificarlo, para facilitar el acceso a la tierra de las comunidades étnicas, utilizando el mecanismo de inteligencia artificial, para la presentación de la oferta de compra, incluyendo el uso de métodos directos, indirectos o la combinación de los mismos, para el levantamiento predial y captura de la información agronómica y social, entre otros.
20/05/2024	5	Con el fin de optimizar el proceso misional de adquisición de predios; de acuerdo al decreto 2363 de 2015 y teniendo en cuenta los lineamientos de la Dirección General, de unificar el procedimiento de compras de la Dirección de Acceso a Tierras y la Dirección de Asuntos Étnicos, La Dirección de Asuntos Étnicos requiere separar sus actividades inmersas en el procedimiento ACCTI-P-010 COMPRA DIRECTA DE PREDIOS versión 7, modificando el procedimiento ACCTI-P-021 COMPRA

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS	CÓDIGO	ACCTI-P-021
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	6
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	25/10/2024

		DIRECTA DE PREDIOS Y MEJORAS COMUNIDADES ÉTNICAS, con el objetivo de dotar de tierras a las comunidades indígenas y negras a efectos de facilitar su adecuado asentamiento y desarrollo teniendo en cuenta el enfoque diferencial que requiere cada comunidad.
25/10/2024	6	La actualización de este procedimiento se hace necesaria, por la creación de la primera versión del MANUAL DE COMPRA DIRECTA DE PREDIOS Y/O MEJORAS CON DESTINO A LAS COMUNIDADES ÉTNICAS en el que están registradas todas las actividades y etapas de compra directa de predios para comunidades étnicas, con el detalle específico, la descripción, equipos de trabajo, requisitos, documentos y productos de cada una de las mismas, y se interrelacionan las actividades previstas en el procedimiento, con la descripción que aparece en el citado manual.

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: 22/10/2024	Fecha: 25/10/2024

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.