

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS – LEY 2294 DE 2023	CÓDIGO	ACCTI-P-033
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	17/12/2024

OBJETIVO	Establecer las actividades para la adquisición de predios por negociación directa, en los casos señalados; artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 -Ley de Plan Nacional Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, y Punto 1 del Acuerdo de Paz (2016); con el objeto de dar cumplimiento a los fines sociales del Estado, especialmente el interés social y utilidad pública de la propiedad, definidos en la Constitución y la ley, con el fin de dotar de tierras a familias campesinas, para facilitar su adecuado asentamiento, mejoras y desarrollo, en el marco de la reforma rural integral.
ALCANCE	Cuando se trate de adquisición de predios por negociación directa, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) iniciará el procedimiento con la “Etapa Preliminar”, la cual inicia con la recepción e ingreso de la oferta por parte del propietario, representante legal o apoderado del Predio; luego, proseguirá con la “Etapa Inicial” donde la ANT acepta la oferta (intención de compra); y terminará con la “Etapa Cierre” con el otorgamiento de la escritura pública e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), la cual finaliza con la entrega material e ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.
RESPONSABLE DEL PROCEDIMIENTO	Dirección de Acceso a Tierras - DAT

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, la Agencia Nacional de Tierras, podrá adquirir mediante negociación directa, 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.

Por lo tanto, las compras de predios y mejoras rurales para campesinos se hacen con fundamento en los literales b, c y d del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, en virtud del literal c. El Gobierno Nacional ha establecido varios programas especiales, en este sentido, se han abordado los compromisos acordados en mesas de interlocución nacional con organizaciones, campesinas, el desarrollo e implementación de programas especiales a efectos de dotarlas de las superficies indispensables que faciliten su adecuado asentamiento y desarrollo.

La adquisición de tierras es uno de los procedimientos que permite fortalecer el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral del Acuerdo Final de Paz y el Decreto Ley 902 de 2017, cuyas tierras permiten 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.

Nota: 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 terminada la actuación administrativa.

Compra directa de tierras al FRISCO. La ANT podrá adquirir de manera directa: 1. 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;

2. 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; 3. 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 prelación legales y 4. 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.

Compra directa de tierras al Fondo de Reparación de Víctimas: La ANT podrá adquirir de manera directa los inmuebles rurales del Fondo para la Reparación de las Víctimas susceptibles de comercialización, de que trata el artículo 54 de la Ley 975 de 2005, los cuales serán adquiridos por el monto fijado mediante avalúo comercial vigente. Cuando se trate de inmuebles rurales vinculados a acciones de extinción del derecho de dominio en curso, la ANT los podrá adquirir tempranamente por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. Para ello se aplicará el mecanismo de adquisición temprana establecido a continuación; La Unidad Administrativa para la Reparación Integral de las Víctimas, en su condición de administradora del Fondo para la Reparación de las Víctimas, podrá aplicar su reglamento interno para la enajenación de inmuebles rurales vinculados a acciones de extinción de dominio, siempre y cuando el comprador sea la ANT.

Transferencia directa por parte de otras entidades públicas: La ANT podrá adquirir de manera directa bienes inmuebles rurales de propiedad de las entidades públicas que cumplan con las condiciones para la implementación de programas de dotación de tierras. Las entidades de derecho público podrán realizar la transferencia a título gratuito. En estos casos, la transferencia puede condicionar que la ANT comprometa la inversión de recursos. Estos recursos se destinarán a la compra de inmuebles para nuevas adjudicaciones, la adecuación de los bienes transferidos o su saneamiento.

Normatividad	Generalidades
<p>Ley 1448 de 2011: "Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones."</p> <p>Ley 1708 de 2012: "Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio".</p> <p>Ley 2294 de 2023: Plan Nacional Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, artículo 61 y 62.</p> <p>Circular 39 del 12 de noviembre de 2024: Lineamiento sobre la aplicación de las normas sobre la negociación voluntaria de predios para la Reforma Rural Integral.</p>	<p>Condiciones mínimas para compra de un predio:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las tierras que pretenda adquirir la ANT, deben acreditar propiedad privada de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, cumpliendo con las normas ambientales y agrarias. Las tierras ofertadas no deben estar involucradas en los siguientes procesos: i) se presente despojo por el conflicto armado, en términos de la ley 1448 de 2011 y los Decretos Ley 4633, 4634 y 4635 de 2011; ii) existan medidas o limitaciones asociadas a procesos de restitución de tierras, conforme lo prescrito por la Ley 1448 de 2011; iii) existan medidas de protección de conformidad con lo previsto en la Ley 387 de 1997; y iv) se estén adelantando procesos de clarificación de la propiedad, extinción del dominio por incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994. <p>Datos mínimos para recibir una postulación de un predio para compra:</p> <ol style="list-style-type: none"> Número de folio de matrícula inmobiliaria Nombre, razón social e identificación de la persona natural o jurídica Documento de identidad (cedula de ciudadanía o NIT) Teléfono de contacto del vendedor Demás información con la que se cuente respecto del predio Precio por el se oferta el predio <p>Para la ejecución del presente procedimiento se hace claridad que los tiempos están expresados en el marco tanto de la normatividad aplicable, como los empleados por los responsables de la Agencia Nacional de Tierras en el desarrollo de las tareas. Por lo tanto, el conteo de los tiempos contemplados en este documento se suspende hasta que los procedimientos que aportan a su ejecución sean surtidos, así como, los entes externos involucrados den respuesta a las solicitudes y/o requerimientos realizados, momento en el cual se reanuda el conteo de estos.</p>

	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS – LEY 2294 DE 2023	CÓDIGO	ACCTI-P-033
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	17/12/2024

Inicio 	Actividad 	Decisión 	Conector de página 	Conector de actividad 	Fin 
--	---	--	--	---	---

FLUJOGRAMA		#	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	TIEMPO
FLUJOGRAMA	DEPENDENCIA				
			Inicio		
I Etapa Preliminar					
	Dirección de Acceso a Tierras	1	<p>Recepcionar e ingresar la solicitud: La ANT recibirá por medio de los canales oficiales con que disponga, la solicitud contentiva de voluntad de venta por parte de personas naturales o jurídicas, que suministrarán los siguientes datos:</p> <p>i. Precio. ii. Número de folio de matrícula inmobiliaria. iii. Demás información con la que se cuente respecto del predio. iv. Nombre, razón social e identificación de la persona natural o jurídica.</p>	SOLICITUD CONTENTIVA DE VOLUNTAD DE VENTA	3 días hábiles
	Dirección de Acceso a Tierras	2	<p>Verificar la información del predio: La Dirección de Acceso a Tierras deberá determinar, a través de la consulta de información pública, plataformas de consultas institucionales, capas geográficas, interoperabilidad, uso de las tecnologías de la información y demás métodos indirectos, el cruce del predio objeto de trámite con posibles restricciones y/o condicionantes que restrinjan la potencial adjudicación. Con tal fin, de manera excepcional, consultará a las autoridades competentes, quienes deberán resolver la solicitud en el término máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción.</p> <p>La ANT adelantará la verificación de la destinación, el uso, la identificación físico-catastral del predio, naturaleza jurídica y demás información requerida, a partir de métodos indirectos.</p> <p>Se podrá realiza una visita al predio, con el fin de recoger o complementar dicha información.</p> <p>De haber cruce con las capas restrictivas de más del 50% del predio, el concepto es NO VIABLE, se solicita estado del proceso y una vez se cuente con la respuesta se procede a emitir el concepto de no viabilidad. FIN DEL PROCEDIMIENTO</p>	ACCTI-F-116- VISITA DE CAMPO AGRONÓMICA / VERIFICACIÓN INDIRECTA Y/O COLABORATIVA ACCTI-F-147- INFORME VIABILIDAD TÉCNICA ACCTI-F-148- INFORME VIABILIDAD JURÍDICA Plantilla Memorando ORFEO: OFICIO CONSULTA ESTADO DEL PROCESO	5 días
	Dirección de Acceso a Tierras	3	<p>Realizar el análisis de restitución de tierras: Los predios que hayan sido ubicados catastralmente pasan a análisis de restitución de tierras, para identificar si registran solicitudes. Este análisis se realizará por cruce de capas espaciales, tomando como fuente las capas dispuestas por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (URT). Los predios que registren solicitud en cualquiera de sus etapas serán descartados para compra.</p> <p>Si el predio tiene solicitud que tenga acto de no inicio, se procederá a revisar los expedientes para constatar de que no se le hubiere dado trámite por solicitud directa del peticionario, en caso diferente el predio es descartado para compra. Se realiza la consulta a la respectiva territorial URT para que oficialmente de respuesta y una vez se cuente con ella, se procede a emitir concepto final de no viabilidad técnica.</p> <p>La oferta será archivada para aquellos predios que no continúan en el procedimiento de compras, porque cruzaron con una solicitud ante la URT. Esta decisión será comunicada al propietario. FIN DEL PROCEDIMIENTO</p>	Plantilla Memorando ORFEO: OFICIO DE CONSULTA A URT- PLANTILLA ORFEO ACCTI-F-147- INFORME VIABILIDAD TÉCNICA	3 días

	<p>Dirección de Acceso a Tierras</p>	<p>Presentar la oferta por el oferente: En aquellos casos en los que la DAT concluya la viabilidad técnico-jurídica del predio, se informará a los oferentes (resultado de la actividad anterior) por medio de comunicación escrita</p> <p>2. El oferente, tiene 5 días hábiles para presentar su Oferta de Compra, en los términos del artículo 845 del Código de Comercio.</p> <p>3. Una vez se cuente con la oferta presentada por el propietario, se expedirá registro presupuestal -RP por valor de la oferta o el valor de referencia establecido por el IGAC; se preferirá este último cuando se tenga. El RP se expide con cargo al CDP definido para la compra de predios.</p> <p>4. Se comunicará a los oferentes de los predios que resulten NO viables del paso anterior, sobre esta situación. FIN DEL PROCEDIMIENTO</p> <p>Nota: En la comunicación escrita donde el predio cumpla la viabilidad técnico jurídica, se le informará sobre los saneamientos que corresponda hace al predio para que aporre los certificados de créditos, obligaciones e impuestos, etc.</p>	<p>Plantilla ORFEO - EQUIPO SOCIAL MEMORANDO SOLICITUD EXPEDICIÓN RP</p>	<p>8 días</p>
	<p>Dirección de Acceso a Tierras</p>	<p>Realizar el avalúo comercial: Una vez el propietario presente su oferta a la ANT, se solicitará la realización del avalúo comercial al IGAC o demás entidades privadas o públicas acreditadas, que se encuentren escrita en el registro abierto de evaluadores y autorizada por lonja de propiedad raíz, quien deberá cumplir con los criterios, parámetros y metodologías definidas por el IGAC y normatividad vigente en materia de avalúos.</p> <p>La solicitud de avalúo, irá acompañada de concepto de uso de suelo expedido por las alcaldías municipales, estudio jurídico y shape del predio o del levantamiento topográfico. Si no se cuenta con concepto del uso del suelo, el evaluador debe consultar la información oficial disponible e incorporarla en el avalúo.</p> <p>El control de calidad del avalúo se realizará conforme a lo establecido en el Decreto 1139 de 1995 compilado en el Decreto Único del Sector No. 1071 de 2015 o aquel que lo modifique o reemplace, sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones de los informes de avalúo comerciales asignados, con el fin de evitar errores, omisiones o desviaciones en la elaboración del avalúo comercial.</p> <p>En aquellos predios que se encuentren dentro de las zonas priorizadas para compra por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, se solicitará la elaboración de avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas.</p> <p>Aquellos predios donde el precio contenido en la oferta sea inferior al avalúo comercial, el precio será el de la oferta.</p> <p>Nota: En caso que el valor a pagar por el predio sea diferente al valor de la oferta presentada por el propietario, se deberá solicitar el ajuste al RP expedido.</p>	<p>CORREO ELECTRÓNICO PARA SOLICITAR AVALÚO MEMORANDO SOLICITUD DE AJUSTE AL RP ACCTI-F-116- VISITA DE CAMPO AGRONÓMICA / VERIFICACIÓN INDIRECTA Y/O COLABORATIVA ACCTI-F-144- CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO ACCTI-F-147- INFORME VIABILIDAD TÉCNICA ACCTI-F-148- INFORME VIABILIDAD JURÍDICA ACCTI-F-151- LISTA DE CHEQUEO PARA ASIGNACION DE AVALUOS</p>	<p>15 días</p>
II Etapa Inicial				
	<p>Dirección de Acceso a Tierras</p>	<p>Elaborar oficio de aceptación de la oferta: Mediante oficio, la DAT informará al oferente la aceptación de la oferta y para los casos en que el valor presentado sea inferior al avalúo comercial, el precio será aquel, siempre y cuando no se constituya lesión enorme.</p>	<p>OFICIO DE ACEPTACIÓN DE OFERTA AL OFERENTE</p>	<p>3 días</p>



PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS – LEY 2294 DE 2023	CÓDIGO	ACCTI-P-033
ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	17/12/2024

	Dirección de Acceso a Tierras	7	<p>Recibir la aceptación o rechazo de la intención de compra por parte del oferente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El oferente tendrá diez (10) días para ACEPTAR o RECHAZAR la INTENCIÓN DE COMPRA presentada por la ANT. 2. El oferente podrá objetar el avalúo, la ANT evaluará la pertinencia de las mismas y dará traslado a la entidad evaluadora, la cual, debe revisar la objeción con un perito diferente a los que hubieran intervenido en el avalúo inicial. 3. La ANT comunica al propietario la respuesta proferida por el evaluador a la objeción presentada y este cuenta con cinco (5) días para aceptarla o rechazarla. 4. Se solicita al oferente el diligenciamiento de la forma GEFIN-F-002 FORMA CREACIÓN BENEFICIARIO CUENTA, así como, adjuntar los soportes anexos de esta forma. <p>Nota 1: Aceptada la oferta, las partes podrán pactar entrega material anticipada (Ley 2294/2023 Art. 62, numeral 2, literal d.).</p> <p>Nota 2: Ambas partes establecen las condiciones de modo, fecha y lugar para la recepción material del predio por parte de la Agencia.</p> <p>Nota 3: En caso de que el propietario rechace la respuesta, termina el procedimiento.</p>	GEFIN-F-002 CREACIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL BENEFICIARIO DE CUENTA RESPUESTA A OBJECIÓN AVALÚO: PERITO DIFERENTE	10 días
III CIERRE					
	Dirección de Acceso a Tierras	8	<p>Gestionar el saneamiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para el predio con limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan su uso, goce y disposición plena, se aplicará el saneamiento definido en el numeral 1 del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023, incluso las que surjan con posterioridad al proceso de adquisición. - El oferente del predio aportará con su OFERTA DE COMPRA o ACEPTACIÓN DE INTENCIÓN DE COMPRA, para que la ANT directamente realice el saneamiento del predio: Estado de las acreencias con proyección de la deuda a la fecha. 2. Las medidas de saneamiento serán decretadas mediante acto administrativo sujeto a registro, cuando corresponda. 	MODELO DE ACTO ADMINISTRATIVO DE SANEAMIENTO	5 días
	Dirección de Acceso a Tierras	9	<p>Gestionar el otorgamiento de la escritura pública y solicitar la inscripción en la ORIP:</p> <p>Una vez la notaría realice la entrega de las copias de la escritura pública de compra venta, la ANT debe remitirla en un término no mayor a 10 días a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP, para la inscripción.</p> <p>Para los casos en donde la entidad de derecho público vendedora del inmueble tenga procedimientos y normas especiales, se hará uso de esas normas con el propósito de agilizar las compras, razón por la cual se puede prescindir de algunos documentos acá mencionados, por ejemplo: transferencia mediante acto administrativo.</p> <p>Nota: Cuando la escritura pública contenga actos relacionados con la actualización de área y linderos del inmueble, se debe protocolizar el levantamiento topográfico, plano y descripción técnica de linderos, los cuales tendrán efectos catastrales y registrales.</p>	REMISIÓN A ORIP	10 días
	Dirección de Acceso a Tierras	10	<p>Desembolso del pago:</p> <p>Se radican los documentos para solicitar el pago y dar inicio al proceso ante la Subdirección Administrativa y Financiera de la ANT, con los documentos soporte: RP firmado, certificación bancaria (original, vigencia no mayor a 30 días), copia del RUT, con copia cédula de representante legal, factura o cuenta de cobro (si aplica), copia del negocio jurídico o acto administrativo (título traslativo). Por regla general, el pago del precio del inmueble se realizará una vez registrado el dominio a nombre de la ANT en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>En caso de que la ANT haya saneado el predio a su cargo, se realizará el descuento de lo pagado del valor total del predio.</p> <p>Una vez realizado el pago por la Entidad, la Subdirección Administrativa Financiera enviará el soporte de pago a la Dirección de Acceso a Tierras, que será la encargada de informar el pago del mismo al beneficiario con su respectivo soporte.</p> <p>Nota: El pago del precio se realizará en estricto orden cronológico de perfeccionamiento del negocio jurídico conforme a la disponibilidad presupuestal.</p>	MEMORANDO ORFEO SOLICITANDO EL PAGO GEFIN-015- LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS SOPORTE REQUERIDOS PARA LA OBLIGACION Y EL TRÁMITE DE PAGO DE PREDIOS	3 días



PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS – LEY 2294 DE 2023	CÓDIGO	ACCTI-P-033
ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	17/12/2024

	Dirección de Acceso a Tierras	11	<p>Recibir materialmente el predio: Se programa la recepción y entrega de predios, la fecha de recibo del predio. Asimismo, se preparan los documentos para la realización de la diligencia:</p> <p>De la diligencia se debe cumplimentar la forma ACCTI-F-145 RECEPCIÓN DE PREDIOS ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA DIRECTA</p> <p>Nota 1: Si por alguna causa justificada, el predio es recibido pero el negocio jurídico no se lleva a cabo, se realizará la devolución del predio, dejando constancia en la forma Acta de Devolución de Predios Adquiridos Mediante Compra Directa.</p> <p>Nota 2: En caso de haberse realizado la entrega anticipada de la actividad 7, se prescinde de esta actividad.</p>	<p>ACCTI-F-145 RECEPCIÓN DE PREDIOS ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA DIRECTA</p> <p>ACCTI-F- 155 ACTA DE ENTREGA DE PREDIOS ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA DIRECTA</p> <p>ACCTI-F-155 ACTA DE DEVOLUCIÓN DE PREDIOS RECIBIDOS ANTICIPADAMENTE MEDIANTE COMPRA DIRECTA</p>	5 días
	Dirección de Acceso a Tierras	12	<p>Una vez recibido el predio y se encuentre en el FMI a nombre de la ANT, la Dirección de Acceso a Tierras solicita, mediante memorando dirigido a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación- SATN, el ingreso del predio al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.</p> <p>Nota 1: Esta actividad puede ser realizada, aunque el predio no haya sido pagado en su totalidad, de igual forma debe incluirse en el inventario financiero de la Entidad.</p> <p>Nota 2: Se entenderá como predio ingresado al FTMRI cuando la SATN lo notifique de esa manera por medio de memorando.</p>	<p>PLANTILLA ORFEO-MEMORANDO DE LA DAT A SATN.</p> <p>PLANTILLA ORFEO-MEMORANDO DE LA SATN A LA DAT</p>	3 días
FIN DEL PROCEDIMIENTO					

DEFINICIONES

Adquisición de Tierras: Facultad que tiene la ANT, para adquisición de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio propiedad privada, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994 y a los fines de utilidad pública e interés social.

Avalúo Comercial: DEC 1420/1998 - Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Cabida y/o Línderos: Consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos tales como escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas, sentencias, entre otros; comparada con la información gráfica vigente, producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro o gestor catastral de acuerdo a funciones asignadas en el marco normativo. En ocasiones puede diferir de la incorporada en la basa catastral. Este procedimiento busca establecer el área real del inmueble y que esta se unifique en toda la documentación. La debe adelantar el IGAC o la ANT según sea el caso.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP: Documento de gestión financiera y presupuestal expedido previamente a cualquier acto administrativo que involucre el presupuesto de la entidad, que permite dar certeza sobre la existencia de una apropiación disponible y libre de afectación para la asunción de un compromiso afectando provisionalmente la apropiación existente.

Constitución de la Obligación Presupuestal: Es el momento en el cual la ANT establece la creación del compromiso presupuestal mediante la expedición del Registro Presupuestal (RP), en el presente procedimiento se realiza luego de recibida la Oferta por parte del Oferente del predio, la cual debe estar realizada en las condiciones y términos del artículo 845 del Código de Comercio, como lo señala el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 y la ANT acepta la oferta y envía el predio a la fase de avalúo. El valor del RP se realiza con el valor de la presentación de la Oferta o los rangos de valores de referencia determinados por el IGAC para la respectiva zona o municipio.

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.

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. El cruce y análisis de traslape debe hacerse con las diferentes coberturas de las entidades generadoras de cartografía (ANH, Áreas nacionales Protegidas, Ley 2 de 1959, Ley 70 de 1993, etc.), con el fin de determinar la incidencia de los procedimientos que adelanta la Agencia Nacional de Tierras frente a los proyectos adelantados por las entidades.

Oferta de Compra: Propuesta formal que realiza la ANT sobre las tierras o mejoras de propiedad de los particulares o de las patrimoniales de las entidades de derecho público, que sean aptos para desarrollar proyectos productivos, siempre y cuando, reúnan los requisitos jurídicos, técnicos y topográficos, para ser adjudicado a los sujetos de reforma agraria.

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.

Redacción Técnica de Línderos: 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.

SIGLAS

ANT: Agencia Nacional de Tierras
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi
FRISCO: Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado
ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS – LEY 2294 DE 2023	CÓDIGO	ACCTI-P-033
ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	17/12/2024

HISTORIAL DE CAMBIOS

Versión	Descripción	Fecha
1	Elaboración del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", artículos 61 y 62.	3/12/2024

APROBACIÓN

	NOMBRE	CARGO	FIRMA	FECHA
ELABORÓ	Sergio Fernando Moreno Silva	Contratista Dirección de Acceso a Tierras	ORIGINAL FIRMADO	3/12/2024
ELABORÓ	Brayan Alejandro Alarcón Rojas	Contratista Dirección de Acceso a Tierras	ORIGINAL FIRMADO	3/12/2024
REVISÓ	Ernesto Enrique Miranda Molina	Contratista Asesor Dirección de Acceso a Tierras	ORIGINAL FIRMADO	3/12/2024
REVISÓ	Liceth Meliza Aguilar Gamboa	Contratista Dirección de Acceso a Tierras	ORIGINAL FIRMADO	3/12/2024
APROBÓ	Deicy Lizeth Gómez Gómez	Directora de Acceso a Tierras(e)	ORIGINAL FIRMADO	3/12/2024

INTI-F-002

Versión 5

14/11/2024

*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.*