 <p>Agencia Nacional de Tierras</p> <p>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL  
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

**DIRECCIÓN DE ACCESO A TIERRAS  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS DE LA NACIÓN**




**Agencia  
Nacional de  
Tierras**

**JUNTOS ABRIMOS LAS  
PUERTAS AL PROGRESO**


**INSTRUCTIVO PARA IDENTIFICAR LA NORMATIVIDAD APLICABLE A CADA  
UNO DE LOS TIPOS DE LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD**



 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

## TABLA DE CONTENIDO

GENERALIDADES.....	3
DEFINICIONES .....	4
LINEAMIENTOS DE NORMATIVIDAD APLICABLE .....	5
1. Solicitud de Autorización de fraccionamiento de predios rurales por debajo de la UAF	5
2. Solicitud de Autorización de Venta .....	5
2.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994. ....	5
2.2 Predios adjudicados durante la vigencia del Decreto 902 de 2017 .....	5
3. Solicitud de Constitución de gravámenes .....	5
3.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994. ....	5
4. Solicitud de Cancelación o levantamiento de gravámenes .....	6
4.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994 .....	6
Notas .....	6
Solicitud de información .....	6
Traslados por Competencias.....	7
Rechazos por solicitudes presentadas por No Titulares.....	7

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

## GENERALIDADES

Se abordan las generalidades del tema y se presenta algunos conceptos claves sobre las limitaciones al ejercicio de la propiedad, limitando el análisis a venta, fraccionamiento, constitución y cancelación de gravámenes; seguidamente se desarrollan los programas mostrando las limitaciones consignadas para cada programa, especificando las categorías de limitaciones señaladas: acto seguido se presentan las limitaciones de la propiedad consignadas en el Decreto Ley 902 de 2017; y finalmente se recogen los requisitos que deben formalmente cumplir las solicitudes de enajenación y fraccionamiento. El propósito de este documento no se dirige a analizar todas las limitaciones al ejercicio de la propiedad, sino aquellas exigibles en virtud de la identificación en su tradición de dominio de un programa de dotación de tierras rural cuyo seguimiento corresponde funcionalmente a la ANT.

En tal orden, las limitaciones analizadas serán exclusivamente las que imponen obligaciones solo por el acto de adjudicación, y serán tratadas de manera especial las cuatro categorías. Entendida como la limitación a la facultad para enajenar, es decir, suscribir actos que impliquen desprenderse de la propiedad del bien, sin que previamente haya acudido a la ANT para su respectiva autorización, y aquellos que impliquen la transferencia a cualquier título de la tenencia o posesión.


Por regla general, el punto de partida de estas obligaciones se inicia desde la misma ejecutoria del acto administrativo de adjudicación. De manera excepcional los términos empezaran a correr a partir del registro de la resolución, cuando expresamente la norma de referencia expresamente así lo señale.

La restricción Legal para fraccionar predios rurales en extensiones interiores a una Unidad Agrícola Familiar para transferir el dominio del predio segregado en venta o donación, acorde con lo dispuesto en la ley 160 de 1994, tiene su fundamento filosófico, económico y social en la necesidad de evitar las divisiones, subdivisiones y venta de predios rurales que conllevan a la proliferación del minifundio que al fraccionarse, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad rural y en un factor de empobrecimiento para la población campesina que tiene incorporada en ella su trabajo personal; misma situación se presenta en la adquisición de tierra rural que conlleva a la proliferación del latifundio, al acumularse en una sola persona.

La Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, establece en su Capítulo IX el régimen parcelario aplicable a los adjudicatarios de los predios rurales provenientes del Fondo Nacional Agrario. Así mismo el Capítulo XII establece lo referente a predios baldíos. El artículo 44, prohíbe expresamente el fraccionamiento de estos predios por debajo de la UAF, mientras que el artículo 45 señala las excepciones en las que se puede autorizar este fraccionamiento.

Por otra parte, el Acuerdo 349 de 2014, estableció el Reglamento General de selección de beneficiarios, adjudicación y regularización de la tenencia de los bienes ingresados al Fondo Nacional Agrario en cabeza del Incoder (hoy, Agencia Nacional de Tierras – ANT). Respecto al fraccionamiento, en el artículo 44 determina que salvo las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, las Unidades Agrícolas Familiares adjudicadas en desarrollo del programa de parcelación no podrán fraccionarse por debajo de la extensión que hubiere sido determinada en el acto de adjudicación.

Respecto a los terrenos de origen baldío, en los incisos 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994 se estableció que los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada, por el Incora (hoy, Agencia Nacional de Tierras – ANT), como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en la Ley.

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

## DEFINICIONES

**ANT:** Agencia Nacional de Tierras

**Adjudicación:** Procedimiento a través del cual la ANT previo estudio y lleno de requisitos legales, adjudica a solicitud del interesado o de oficio un terreno baldío y/o un predio del Fondo Nacional Agrario.

**Baldío:** Son aquellos que estando dentro del territorio de la República de Colombia no pertenecen a ninguna otra persona y por ende son de propiedad de La Nación.

**Cancelación de gravámenes:** Documento en el que se solicita se proceda a hacer la cancelación de un gravamen existente sobre un predio, que debe contener los datos de inscripción de propiedad y los datos de inscripción del gravamen inscrito a favor del INCORA, INCODER o la entidad que haya hecho sus veces para el momento de la constitución del mismo.

**Constitución de gravámenes:** Las limitaciones a la facultad de disposición del bien comprende la facultad para la imposición de gravámenes; facultad entendida como la prohibición al titular de imponer derechos reales accesorios a su predio sin la respectiva autorización de la ANT; según el origen del predio adjudicado (baldío o FNA).

**Fraccionamiento por debajo de la UAF:** División de un terreno rural por vía de excepción, de conformidad con lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994.


**Unidad Agrícola Familiar - UAF:** Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión conforme a las condiciones agro ecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. (Artículo 38 de la Ley 160 de 1994)

**ORIP:** Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos

**Predios del Fondo Nacional Agrario:** Predios rurales adquiridos por la ANT o quien hacía sus veces, a cualquier título. Una vez ingresan al fondo se convierten en bienes fiscales.

**Régimen Parcelario:** Conforme el inciso tercero del artículo 39 de la Ley 160 de 1994 los adjudicatarios de predios del FNA no podrán realizar actos de disposición del derecho de dominio, su posesión o tenencia sino con previa autorización de la ANT y siempre que se realice la disposición en favor de otro sujeto de reforma agraria. La limitación en tal orden no es absoluta, pues se prevé de manera excepcional la posibilidad de enajenación, o transferencia de la posesión o tenencia del inmueble. Dicha limitación se prolonga por un término de 15 años “contados desde la primera adjudicación”.

**Subsidio Integral de Tierras:** El subsidio es en principio no reembolsable, pues prevé que los beneficiarios adquieren una serie de obligaciones de obligaciones que limitan el ejercicio de la propiedad que con dichos subsidios se adquieren, cuyo incumplimiento dentro de los 12 años siguientes a la adjudicación dan lugar a la declaratoria de la condición resolutoria.

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

## LINEAMIENTOS DE NORMATIVIDAD APLICABLE

### 1. Solicitud de Autorización de fraccionamiento de predios rurales por debajo de la UAF

Normatividad Aplicable:

Ley 160 de 1994

Art. 44 y 45

Art. 72 (Predios de origen baldío)

### 2. Solicitud de Autorización de Venta

#### 2.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994.

##### 2.1.1 Predios FNA

Para las autorizaciones de venta y primera opción de compra de los predios adjudicados en el denominado Régimen de la UAF o Régimen Parcelario se debe observar si ha transcurrido o no el término de 15 años contados a partir de la adjudicación (Art. 39 Ley 160 de 1994)

En caso de encontrarse dentro del término de los 15 años se dará aplicación al Art. 33 y 38 del Acuerdo 349 de 2014.

##### 2.1.2 Predios Subsidio Integral de Tierras

Para las autorizaciones de venta de los predios adjudicados bajo condición resolutoria se debe observar si ha transcurrido o no el término de 12 años contados a partir de la adjudicación (Art. 25 Ley 160 de 1994): o el tiempo que estipule el acto administrativo si fue adjudicado en vigencia de la Ley 1152 de 2007.

En caso de encontrarse dentro del término de la condición resolutoria se dará aplicación al Art. 33 y 38 del Acuerdo 349 de 2014.


#### 2.2 Predios adjudicados durante la vigencia del Decreto 902 de 2017

Para las autorizaciones de venta de los predios adjudicados a título gratuito o parcialmente gratuito se debe observar si ha transcurrido o no el término de 7 años contados a partir de la fecha de inscripción del acto administrativo que asigne la propiedad o uso sobre predio rural (Art. 8 Decreto 902 de 2017)

### 3. Solicitud de Constitución de gravámenes

#### 3.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994.

##### 3.1.1 Predios FNA

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

Para las autorizaciones de constitución de gravámenes a los predios adjudicados en el denominado Régimen de la UAF o Régimen Parcelario se debe observar si ha transcurrido o no el término de 15 años contados a partir de la adjudicación (Art. 39 Ley 160 de 1994)

### 3.1.2 Predios Subsidio Integral de Tierras

Para las autorizaciones de constitución de gravámenes a los predios adjudicados bajo condición resolutoria se debe observar si ha transcurrido o no el término de 12 años contados a partir de la adjudicación (Art. 25 Ley 160 de 1994); o el tiempo que estipule el acto administrativo si fue adjudicado en vigencia de la Ley 1152 de 2007.

### 3.1.3 Predios Baldíos

Para las autorizaciones de constitución de gravámenes a los predios adjudicados bajo condición resolutoria se debe observar si ha transcurrido o no el término de 5 años contados a partir de la adjudicación (Art. 72 Ley 160 de 1994).

## 4. Solicitud de Cancelación o levantamiento de gravámenes

### 4.1 Predios adjudicados durante la vigencia de la Ley 160 de 1994

Para las autorizaciones de cancelación o levantamiento de gravámenes:


- Verificar en la documentación anexa a la petición la existencia de copia de la escritura pública de la constitución de hipoteca. En caso de no encontrarse se debe pedir copia al peticionario o a la notaría donde se elevó.
- Solicitar al CISA el paz y salvo del estado de las obligaciones a cargo de quien constituyó la hipoteca.
- Emitir los actos administrativos de negación de la solicitud o cancelación de los gravámenes.

## Notas

### Solicitud de información

Recibida la documentación para cualquiera de los trámites de limitación de la propiedad, en caso que se reciban incompletas o ilegibles:

- Solicitar al peticionario la adición o aclaración de los documentos allegados.
- Transcurrido el mes (desde la recepción efectiva del requerimiento efectuado por la ANT) sin que se allegare la documentación solicitada, se producirá el desistimiento tácito.
- Recibir la nueva documentación aclaratoria o de corrección (por una sola vez) aportada por parte del peticionario
- En caso que la nueva documentación no cumpla con lo estipulado en la ley, se negará la solicitud y se dará por archivado el trámite.

	<b>INSTRUCTIVO</b>	TIPOS DE LIMITACION A LA PROPIEDAD	<b>CÓDIGO</b>	ADMTI-I-001
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD	<b>VERSIÓN</b>	01
	<b>PROCESO</b>	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	<b>FECHA</b>	15-dic-2017

### Traslados por Competencias

Al establecer que la solicitud trata sobre peticiones de competencia de otra(s) área(s) o de otra entidad se remitirán para la respectiva solución directa al peticionario.

### Rechazos por solicitudes presentadas por No Titulares

En caso que la solicitud no sea presentada por la totalidad de los titulares del dominio, o en su defecto presentada por un tercero autorizado conforme a lo preceptuado por el Art. 74 del Código General del Proceso; se rechazará de plano y se devolverá la documentación anexa conforme a lo señalado en el Art. 4 Ley 1581 de 2012.

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
15/12/2017	01	Primera versión del documento.

<b>Elaboró:</b> Olga Lucía Barrera García	<b>Revisó:</b> Nubia Elena Pacheco Gómez	<b>Aprobó:</b> Javier Andrés Florez Henao
<b>Cargo:</b> Contratista Subdirección de Administración de Tierras de la Nación	<b>Cargo:</b> Subdirectora de Administración de Tierras de la Nación	<b>Cargo:</b> Director Acceso Tierras
<b>Firma:</b>  <b>ORIGINAL FIRMADO</b>	<b>Firma:</b>  <b>ORIGINAL FIRMADO</b>	<b>Firma:</b>  <b>ORIGINAL FIRMADO</b>

*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.*