

ARTÍCULO 2.14.1.5.2. VALOR REAL DE LAS INVERSIONES. El valor real de las inversiones estará constituido por el valor de los pagos efectivamente realizados por el Organismo Ejecutor, en cada uno de los conceptos del costo a que hace referencia el artículo [27](#) de la Ley 41 de 1993, más el valor del diseño e interventorías, utilizando los índices y parámetros que determine el Consuat.

Una vez liquidado el valor real de las inversiones, determinado el porcentaje que debe recuperarse por cada distrito y en firme la resolución que asigne la cuota de recuperación de las inversiones, el Organismo Ejecutor, teniendo en cuenta los parámetros y criterios generales fijados por el Consuat, de acuerdo con lo establecido en el artículo [2.14.1.2.2.](#) del presente título, determinará los plazos, forma de pago, financiación y de más condiciones dentro de las cuales cada obligado pagará la cuota que le corresponda.

PARÁGRAFO. El Consuat podrá establecer criterios para que los Organismos Ejecutores adopten formas de amortización de los costos, por concepto de cuotas de recuperación, antes y durante la construcción de las obras, así como de incentivos para el abono que se haga sobre los saldos pendientes de pago.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 29)



ARTÍCULO 2.14.1.5.3. RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN. Para efectos de la recuperación de la inversión, los proyectos en curso o contratados antes de la expedición de esta reglamentación, financiados con recursos provenientes de contratos de crédito celebrados con la Banca Multilateral, que establezcan criterios o sistemas específicos y diferentes de recuperación dentro de sus cláusulas contractuales, continuarán rigiéndose por estas.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 30)

CAPÍTULO 6.

INFRACCIONES Y SANCIONES.



ARTÍCULO 2.14.1.6.1. SANCIONES. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que infrinjan las disposiciones de la ley o sus normas complementarias, el estatuto de la Asociación de Usuarios, las disposiciones administrativas, el contrato de administración o los reglamentos de los Organismos Administradores o Ejecutores o cualquier otra disposición que sea de obligatorio cumplimiento, serán objeto de las sanciones previstas en las normas vigentes.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 31)



ARTÍCULO 2.14.1.6.2. AUTORIDAD COMPETENTE. Será autoridad competente para la aplicación de las sanciones a que se refiere el artículo [2.14.1.6.1.](#), el Incoder, en ejercicio de la función de control y vigilancia encargada por la ley o el organismo ejecutor cuando fuere el caso, o la asociación de usuarios cuando se le hubiere delegado la función.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 32)



ARTÍCULO 2.14.1.6.3. PROCEDIMIENTO. Corresponde al Consuat fijar dentro de los criterios señalados para el reglamento general de administración de los distritos, el proceso de

investigación a seguir en la determinación del mérito para imponer y calificar una sanción.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 33)

CAPÍTULO 7.

FONDO NACIONAL DE ADECUACIÓN DE TIERRAS (FONAT).



ARTÍCULO 2.14.1.7.1. OBJETIVOS DEL FONAT. De conformidad con lo dispuesto en la Ley [41](#) de 1993, el patrimonio y los ingresos de la cuenta especial que integra el Fondo Nacional de Adecuación de Tierras se destinarán al financiamiento del subsector de adecuación de tierras en lo concerniente a los estudios, diseños y construcción de las obras de riego, avenamiento y defensa contra las inundaciones.

Para el cumplimiento de sus fines, la asignación y ejecución del presupuesto del Fondo Nacional de Adecuación de Tierras se someterá a las políticas trazadas o que trace el Consuat, siempre y cuando cumplan los criterios de elegibilidad por este establecidos.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 34)



ARTÍCULO 2.14.1.7.2. ORDENACIÓN DE GASTOS Y DE CELEBRACIÓN DE CONTRATOS. El representante legal del Fonat tendrá la facultad de ordenar los gastos y de celebrar los contratos que hayan de financiarse con los recursos del mismo. La celebración de contratos se podrá delegar en los términos de la Ley [80](#) de 1993 y normas que la reglamenten, adicionen o sustituyan.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 35)



ARTÍCULO 2.14.1.7.3. APOYO ADMINISTRATIVO DEL INCODER. En el manejo del Fondo Nacional de Adecuación de Tierras, su representante legal contará con el apoyo administrativo del personal de planta del Incoder.

Las diferentes dependencias de esta entidad cumplirán, en cada una de sus áreas las funciones necesarias para la operación del Fondo Nacional de Adecuación de Tierras, Fonat.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 36)



ARTÍCULO 2.14.1.7.4. RÉGIMEN DE LA LEY 80 DE 1993. El Contrato de Administración fiduciaria de los recursos destinados a la ejecución de Proyectos de Adecuación de Tierras, previsto en el parágrafo del artículo [18](#) de la Ley 41 de 1993, deberá ceñirse a las disposiciones de la Ley [80](#) de 1993 y sus decretos reglamentarios o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 37)



ARTÍCULO 2.14.1.7.5. ATRIBUCIONES PERTINENTES DEL INCODER. Corresponde al Director General del Incoder, como representante legal del Fondo Nacional de Adecuación de Tierras, las siguientes atribuciones:

1. Autorizar los gastos y ordenar los desembolsos correspondientes para la cumplida ejecución de

los fines asignados al Fondo.

2. Celebrar los contratos y expedir los actos necesarios para el cumplimiento de los fines del Fondo.

3. Velar porque los dineros y patrimonio del Fondo se inviertan y destinen efectivamente a los fines que se les señala por la ley y los reglamentos y de acuerdo con la política trazada por el Consuat, para lo cual ejercerá los controles que estime necesarios directamente con personal de planta, o con los interventores vinculados mediante contrato estatal de prestación de servicios.

4. Recibir, administrar y recaudar los recursos y dineros que deban ingresar al Fondo.

5. Asegurar que se lleve la contabilidad separada del Fondo dentro del presupuesto del Incoder, y garantizar que los recursos del mismo no se confundan con los demás del Instituto.

6. Celebrar los contratos de crédito para la realización de estudios y la ejecución de proyectos de adecuación de tierras de iniciativa pública o privada, de acuerdo con las condiciones financieras señaladas al efecto por la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, teniendo en cuenta la propuesta realizada por el Consuat, siempre y cuando se circunscriban a los criterios de elegibilidad establecidos por el mismo, y sin perjuicio de las normas sobre operaciones de crédito público contenidas en la Ley [80](#) de 1993 y sus decretos reglamentarios.

7. Autorizar los desembolsos de acuerdo con la priorización de los proyectos.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 38)



ARTÍCULO 2.14.1.7.6. CONTROL FISCAL. El control fiscal sobre el manejo e inversión de los recursos del Fondo Nacional de Adecuación de Tierras, estará a cargo de la Contraloría General de la República.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 39)

CAPÍTULO 8.

DISPOSICIONES FINALES.



ARTÍCULO 2.14.1.8.1. PLAZO. El Incoder conformará y actualizará el Registro Nacional de Usuarios de los Distritos de Adecuación de Tierras en un plazo que no excederá de un año a partir de la expedición por el Consuat de la reglamentación respectiva.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 40)



ARTÍCULO 2.14.1.8.2. Cuando en el artículo [26](#) de la Ley 41 de 1993 se remite al numeral 19 del artículo [10](#) se deberá leer que la remisión se hace al numeral 16, y en el artículo [22](#), aunque la remisión se hace al numeral 17, se deberá leer que se hace a numeral 14.

(Decreto número 1881 de 1994, artículo 42)

CAPÍTULO 9.

ASOCIACIONES DE USUARIOS.



ARTÍCULO 2.14.1.9.1. RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN. Para el reconocimiento e inscripción de las Asociaciones de Usuarios de los Distritos de Adecuación de Tierras se requiere la siguiente documentación:

1. Acta de la Asamblea de Constitución y elección de dignatarios.
2. Estatutos y constancia de su aprobación por la Asamblea de Asociados.
3. Relación de Asociados con su respectiva identificación y dirección domiciliaria.

PARÁGRAFO 1o. La documentación a que se refiere el presente artículo deberá ser remitida al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, por conducto de los Organismos Ejecutores de los Distritos de Adecuación de Tierras de que trata el artículo [14](#) de la ley 41 de 1993, los cuales emitirán concepto sobre la viabilidad de la solicitud de reconocimiento e inscripción.

PARÁGRAFO 2o. Cuando el Organismo Ejecutor de los Distritos de Adecuación de Tierras sea una entidad de carácter privado, la documentación y la viabilidad correspondiente deberán ser tramitadas por conducto del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder).

(Decreto número 1380 de 1995, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.14.1.9.2. ESTUDIO Y EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o su delegado, asumirá el estudio de la documentación señalada en el artículo [2.14.1.9.1.](#), y si la encuentra ajustada expedirá la Resolución reconociendo la Personería Jurídica y ordenando la inscripción respectiva.

(Decreto número 1380 de 1995, artículo 2o)



ARTÍCULO 2.14.1.9.3. REMISIÓN DEL EXPEDIENTE. Efectuado el reconocimiento de la Personería Jurídica y su correspondiente inscripción, el expediente de la Asociación será remitido al Organismo Ejecutor del Distrito de Adecuación de Tierras, para efectos de su inspección, control y vigilancia.

(Decreto número 1380 de 1995, artículo 3o)

TÍTULO 2.

PROCEDIMIENTO PARA LA NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA DE TIERRAS ENTRE HOMBRES Y MUJERES CAMPESINOS SUJETOS DE REFORMA AGRARIA Y PROPIETARIOS PREVISTO EN EL CAPÍTULO V DE LA LEY 160 DE 1994.

CAPÍTULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES.



ARTÍCULO 2.14.2.1.1. CAMPO DE APLICACIÓN. <Ver Notas del Editor> Las disposiciones del presente título se aplicarán a los hombres y mujeres campesinos que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley [160](#) de 1994 y las normas que la reglamentan y desarrollan, tengan la condición de sujetos de reforma agraria y se hallen inscritos en el registro regional de aspirantes al otorgamiento del subsidio para la adquisición de tierras; a los

propietarios de predios rurales, a las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas y a los demás agentes del mercado de tierras aceptados por el Instituto cuando aquellos y estos promuevan los procesos de negociación voluntaria previstos en la citada ley.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.14.2.1.2. FINALIDADES DEL PROCEDIMIENTO. <Ver Notas del Editor> De conformidad con el artículo [1](#) de la Ley 160 de 1994 y con el propósito de promover y facilitar el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de quienes reúnan los requisitos y exigencias que se establezcan para obtener el subsidio y el crédito complementario en la adquisición de tierras, los funcionarios del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, los hombres y mujeres campesinos, los propietarios de predios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras tendrán en cuenta las siguientes finalidades del procedimiento que se regula mediante el presente título:

1. El establecimiento oportuno y eficiente de los servicios de apoyo previstos en la ley, este título y en los reglamentos en favor de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos en los procesos de adquisición de tierras que ellos promuevan y asegurar la transparencia, el contenido y la calidad de la información sobre ofertas y demanda de predios rurales, sus características y la condición socioeconómica de los aspirantes al subsidio y crédito complementario para la adquisición de tierras.
2. La prestación de asesoría técnica y jurídica a los beneficiarios en los procesos de adquisición de tierras, cuando estos obren mediante las modalidades de negociación voluntaria con los propietarios, es través de los servicios que ofrezcan las sociedades inmobiliarias rurales y en las reuniones de concertación.
3. La dinamización de la oferta de tierras, como estrategia de la política de nuevo impulso a la reforma agraria contenida en la ley.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 2o)

CAPÍTULO 2.

SERVICIOS DE APOYO Y ASESORÍA.



ARTÍCULO 2.14.2.2.1. SISTEMA DE INFORMACIÓN DEL SERVICIO INMOBILIARIO DEL INCODER. <Ver Notas del Editor> Para garantizar el adecuado y eficiente cumplimiento de las funciones contempladas en los numerales 3, 5 y 6 del artículo [12](#) de la Ley 160 de 1994, el Instituto establecerá un sistema de información inmobiliaria a nivel central y regional, el cual se mantendrá actualizado y deberá ser consultado por los agentes del mercado de tierras en los procesos de enajenación de inmuebles rurales que se promuevan para fines de reforma agraria.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.14.2.2.2. REGISTRO REGIONAL DE PREDIOS. <Ver Notas del Editor> En cada Gerencia Regional del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural habrá un registro regional de predios rurales, en el cual se inscribirán aquellos inmuebles que hubieren sido ofrecidos en venta voluntaria a los campesinos o al Instituto por sus propietarios, las sociedades inmobiliarias

rurales o demás agentes del mercado de tierras, previo el cumplimiento de los procedimientos y exigencias establecidas por el Incoder para el respectivo registro.

Además de los requisitos de inscripción señalados en los reglamentos, para la correspondiente inscripción en el registro regional deberán tenerse en cuenta las prioridades e indicadores socioeconómicos que establezca El Consejo Directivo del instituto, conforme al artículo [80](#) de la Ley 160 de 1994, la distribución regional de los subsidios y el crédito complementario de tierras y las disponibilidades presupuestales del Incoder.

La divulgación de la información relacionada con los predios rurales propuestos en venta por los propietarios, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras se ofrecerá a los interesados mediante avisos fijados en las Gerencias Regionales del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural y en la dependencia correspondiente de sus Oficinas Centrales.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.14.2.2.3. REGISTRO REGIONAL DE ASPIRANTES. <Ver Notas del Editor> Los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos mayores de dieciséis (16) años que se hallen Interesados en la adquisición de tierras con subsidio y crédito complementario con arreglo a la Ley [160](#) de 1994 y sus reglamentos, deberán solicitar a la respectiva Gerencia Regional del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural su Inscripción en el registro regional de aspirantes.

Para tal efecto, el instituto procederá a solicitarles la información y documentación exigida en los reglamentos correspondientes con el objeto de verificar que reúnan los requisitos contemplados para ser beneficiarios de los programas de adquisición de tierras, así como los previstos para el otorgamiento del crédito complementario.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 5o)



ARTÍCULO 2.14.2.2.4. REUNIONES DE CONCERTACIÓN. <Ver Notas del Editor> El Gerente General del Incoder o el Presidente del Comité de Reforma Agraria de que trata el artículo [90](#) de la Ley 160 de 1994, podrán convocar a reuniones de concertación en las cuales participarán los campesinos interesados en la adquisición de tierras con subsidio y crédito complementario, los propietarios rurales y demás agentes del mercado de tierras que deseen ofrecer en venta los inmuebles que hubieren sido previamente inscritos en el registro regional de predios.

En las reuniones de concertación, los funcionarios del Instituto y quienes integran el Comité de Reforma Agraria examinarán las características de los inmuebles respectivos, las condiciones generales y especiales de la adquisición que se propongan y los documentos que se hubieren aportado en el proceso de negociación voluntaria. El desarrollo y resultados de las reuniones de concertación se consignarán en las actas correspondientes, en las cuales se dejará constancia del contenido de las ofertas de venta que formularen los propietarios y de las propuestas de adquisición que presentaren los campesinos interesados.

Si hubiere acuerdo de negociación de predios rurales, el instituto verificará su ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias sobre adquisición de tierras para fines de reforma agraria y los campesinos procederán a adelantar las diligencias relacionadas con el otorgamiento del

subsidio y el crédito complementario establecidas en el decreto reglamentario especial sobre la materia.

Cuando no hubiere acuerdo de negociación entre campesinos y propietarios, el acta de la reunión de concertación donde conste el desacuerdo será sometida a la consideración del Consejo Directivo del Instituto para que conceptúe sobre la necesidad de convocar a otras reuniones de concertación, donde los interesados propongan otras alternativas de adquisición de predios rurales con subsidio y crédito.

Si a pesar de las alternativas previstas en el inciso anterior persistiere el desacuerdo sobre las condiciones de negociación de predios rurales, el Gerente General del Incoder evaluará la necesidad y conveniencia de la adquisición, conforme a las causales, circunstancias o criterios que hubiere establecido mediante reglamento el Consejo Directivo, y podrá disponer o no la adquisición de los inmuebles rurales correspondientes con arreglo al procedimiento regulado en el Capítulo VI de la Ley [160](#) de 1994 y el título 6 de la presente parte.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 6o)

CAPÍTULO 3.

AGENTES DEL MERCADO DE TIERRAS.



ARTÍCULO 2.14.2.3.1. AGENTES DEL MERCADO DE TIERRAS. <Ver Notas del Editor> Son agentes del mercado de tierras, para los fines del presente título, además de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, que reúnan los requisitos de elegibilidad establecidos en la ley y los reglamentos y las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas, cuyo objeto social comprenda las actividades previstas en la Ley [160](#) de 1994 y el presente título, las personas naturales o jurídicas que intervengan para coadyuvar en el desarrollo y el logro de los fines de los procesos de negociación voluntaria regulados en este estatuto.

Las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras podrán ofrecer a los campesinos o al instituto, en las ofertas de enajenación de inmuebles rurales, la elaboración de proyectos de parcelación y otros servicios que sean conexos o complementarios de estas, siempre que consulten o se adecuen a los objetivos previstos en la Ley [160](#) de 1994 y sean aceptados por los campesinos interesados o el Incoder, según el caso.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 7o)

CAPÍTULO 4.

PROCEDIMIENTO.



ARTÍCULO 2.14.2.4.1. DEL PROCEDIMIENTO. <Ver Notas del Editor> Los propietarios de predios rústicos o sus apoderados, los representantes legales de las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras interesados en la enajenación voluntaria de los inmuebles correspondientes a los campesinos o al instituto, deberán tramitar ante las Gerencias Regionales del Incoder su inscripción previa en el registro regional de predios.

Para tal fin, solicitarán al Instituto la práctica de una visita y estudio técnico de los predios respectivos, en la cual podrán participar los campesinos interesados en la negociación, si los

hubiere, para establecer su aptitud agrológica y demás requisitos señalados en el reglamento y la ley, según lo previsto en el artículo [2.14.6.3.1](#). del presente decreto, y aportarán los documentos actualizados que acrediten la plena propiedad, los planos que permitan la identificación predial, elaborados conforme a las disposiciones o exigencias establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o los que hubieren sido adoptados por el Incoder y el avalúo comercial correspondiente, practicado con sujeción a las normas, criterios y parámetros señalados en la Ley [160](#) de 1994, su decreto reglamentario especial sobre la materia y el procedimiento que, de manera general expida el Gerente General del Incoder y los demás documentos que sean pertinentes.

Cuando se trate de campesinos inscritos en el registro regional de aspirantes interesados en la adquisición de determinado predio que no se hallare inscrito en el registro inmobiliario regional del Incoder, aquellos informarán al instituto sobre sus características generales y posibles condiciones de negociación. En este evento, el Incoder procederá a dar aviso al propietario respectivo para que manifieste, de manera expresa, si se halla interesado en la enajenación voluntaria del inmueble rural correspondiente, según los procedimientos y disposiciones consignados en la Ley [160](#) de 1994, las normas que la reglamentan o desarrollan y el presente título.

Una vez inscrito el inmueble de que se trate en el registro regional de predios y verificada la condición de sujetos de reforma agraria de los campesinos interesados, según el registro regional de aspirantes, el Incoder dispondrá la celebración de la reunión de concertación para efectos de analizar las propuestas de venta y compra de predios y las condiciones de negociación, según lo señalado en este título.

Para el perfeccionamiento de la negociación voluntaria de predios rurales regulado en este estatuto, se exigirá previamente la expedición de la certificación por parte del Instituto sobre la existencia de disponibilidad presupuestal para el giro del monto del subsidio de tierras y la aprobación del crédito complementario para la adquisición de tierras, según los términos y condiciones establecidos en el decreto reglamentario especial sobre la materia.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 8o)

CAPÍTULO 5.

PRECIO Y FORMA DE PAGO.



ARTÍCULO 2.14.2.5.1. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. <Ver Notas del Editor> En caso de que hubiere acuerdo de negociación voluntaria entre campesinos y propietarios, el precio será el que convengan las partes, teniendo siempre en cuenta, como punto de referencia, el avalúo comercial que se haya practicado sobre el inmueble, contratado por el propietario, la sociedad inmobiliaria rural o el agente del mercado con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, el cual deberá elaborarse con sujeción a las normas, criterios y parámetros previstos en la Ley [160](#) de 1994, las disposiciones del decreto reglamentario especial sobre elaboración de avalúos comerciales de predios para fines de reforma agraria y conforme al procedimiento que, adopte de manera general el Gerente General del Incoder para la práctica y presentación de los avalúos.

En todo caso el valor de la Unidad Agrícola Familiar que resulte del avalúo comercial practicado, o el que convengan los campesinos y los propietarios, o demás agentes del mercado de tierras, no

podrá exceder el valor máximo total que en salarios mínimos mensuales legales hubiere establecido el Consejo Directivo del Incoder para el respectivo municipio o zona en relación con las Unidades Agrícolas Familiares que se podrán adquirir con arreglo a las disposiciones de la ley de reforma agraria y sus reglamentos.

Para determinar el valor del subsidio que podrá otorgarse a los sujetos de reforma agraria, el Instituto establecerá en el nivel predial el tamaño de la Unidad Agrícola Familiar.

En ningún caso el instituto autorizará los acuerdos de negociación de tierras que celebren los campesinos y propietarios rurales, y demás agentes del mercado de tierras, o el otorgamiento del subsidio, o el adelantamiento de trámites relacionados con la consecución del crédito complementario de adquisición de tierras, cuando existan graves limitantes de orden legal que no permitan su enajenación; no reúnan las características y exigencias señaladas para su selección; los campesinos no tengan la condición de sujetos de reforma agraria; los planos, avalúos y demás documentos se hubieren elaborado con desconocimiento de las normas que regulan su práctica y presentación y, en general, en el evento de que las propuestas de negociación que sometan a consideración del Instituto los hombres y mujeres campesinos, los propietarios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras no se hallen conformes con la Ley [160](#) de 1994, los decretos reglamentarios pertinentes y los desarrollos normativos que con autorización legal expida el Incoder.

(Decreto número 1032 de 1995, artículo 9o)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones
ISSN 2256-1633
Última actualización: 31 de marzo de 2018

