

DECRETO 1031 DE 1995

(junio 20)

por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994 en lo relacionado con el otorgamiento del subsidio para la compra de tierras rurales, el crédito complementario y la asesoría para la gestión empresarial rural.

Nota: Derogado por el Decreto 1250 de 2004, artículo 21.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#),

DECRETA:

CAPITULO I

DEL SUBSIDIO

Artículo 1º. Definición. Se entiende por subsidio directo para la compra de tierras rurales, el aporte que el Estado efectúa a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, el cual se otorgará por una sola vez a los hombres y mujeres campesinos, calificados e inscritos previamente como sujetos de reforma agraria, con el fin de emprender la formación de empresas básicas agropecuarias;

El subsidio directo para la adquisición de predios rurales se concederá en calidad de crédito no reembolsable, sometido a una condición resolutoria, en caso de que, durante los doce (12) años siguientes a su otorgamiento, contados a partir de la fecha de registro de la escritura pública de compraventa, o de la resolución de adjudicación, el beneficiario incumpla con las exigencias y obligaciones contenidas en la ley y los reglamentos relativos

a la transferencia del dominio y la posesión, el arrendamiento y demás derechos sobre la Unidad Agrícola Familiar; la demostración de los requisitos para ser beneficiario de la reforma agraria, y las relacionadas con el aprovechamiento adecuado, uso y conservación de la tierra, teniendo en cuenta el proyecto productivo económico que sirvió de soporte para la concesión del subsidio.

Artículo 2º. Beneficiarios. Son beneficiarios del subsidio, los hombres y mujeres campesinos mayores de 16 años, de escasos recursos y los que tengan condición de jefes de hogar, que no sean propietarios de tierras, se hallen en condiciones de pobreza y marginalidad y deriven de la actividad agropecuaria la mayor parte de sus ingresos, en su calidad de asalariados rurales, los minifundistas y los meros tenedores de la tierra. También son beneficiarios los grupos poblacionales objeto de los programas especiales de adquisición y dotación de tierras; que establezca el Gobierno Nacional, que comprendan a los guerrilleros desmovilizados, que conformen los listados de reinsertados que posea el Ministerio de Gobierno y estén vinculados a un proceso de paz bajo la dirección del Gobierno Nacional; los desplazados del campo involuntariamente por causa de la violencia; las personas de la tercera edad que deseen trabajar en explotaciones agropecuarias y carecieren de tierras propias; los campesinos repatriados, y los profesionales y expertos de las ciencias agropecuarias que demuestren, que sus ingresos provienen principalmente del ejercicio de su profesión, con arreglo a los criterios de elegibilidad y requisitos que se establezcan mediante reglamento.

Artículo 3º. Libre selección del negocio. Los aspirantes al subsidio para la compra de tierras, tendrán derecho a postular para su negociación el inmueble, donde desarrollarán sus proyectos productivos, dentro del proceso de negociación voluntaria previsto en la ley y el reglamento, de acuerdo con las unidades agrícolas familiares que se puedan conformar dentro del predio respectivo, e iniciarán el procedimiento de negociación con los propietarios rurales, las sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras aceptadas por el Instituto, teniendo en cuenta el valor máximo total de la Unidad Agrícola

Familiar, que haya determinado el Incora, los requisitos que se hubieren establecido para los predios, y demás exigencias y condiciones señaladas en la ley y los reglamentos.

Artículo 4º. Modalidades del subsidio. De conformidad con lo previsto en la Ley 160 de 1994, se determinan las siguientes modalidades del subsidio de tierras:

a) Un subsidio del setenta por ciento (70%) del valor de la Unidad Agrícola Familiar en el nivel predial, considerando el valor máximo total de la misma, fijado en salarios mínimos mensuales legales por la Junta Directiva para las zonas relativamente homogéneas. El subsidio se reconocerá para, la compra de tierras como resultado del acuerdo directo de negociación entre vendedores y compradores, o de enajenaciones voluntarias convenidas a través de sociedades inmobiliarias rurales y demás agentes del mercado de tierras, en desarrollo del mecanismo de las reuniones de concertación previsto en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994. El Incora entregará el subsidio al vendedor del predio como parte del pago, al que se obliga el comprador beneficiario;

b) Un subsidio del setenta por ciento (70%) del valor de la Unidad Agrícola Familiar en el nivel predial, considerando el valor total cuando se trate de tierras rurales objeto de adjudicación por parte del Instituto y que fueren adquiridas por éste, mediante el procedimiento de intervención directa contemplado en el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 y el Decreto 2666 de 1994;

En el subsidio, a que se refiere el presente literal se homologará en favor de los campesinos beneficiarios, el valor respectivo que el Incora haya cancelado por el inmueble, adicionado con los gastos de mensura y amojonamiento, dividido por las unidades agrícolas familiares proyectadas, teniendo en cuenta las condiciones particulares resultantes de la división técnica del inmueble.

c) Un subsidio del setenta por ciento (70%) del valor de la superficie requerida para completar el tamaño de la Unidad Agrícola Familiar, de aquellas unidades de producción

minifundiarias, ubicadas en las zonas determinadas por la Junta Directiva del Incora;

d) Un subsidio del cuarenta y nueve por ciento (49%) del valor de la Unidad Agrícola Familiar, en el nivel predial, considerando el valor máximo de la misma por zona relativamente homogénea, según lo establecido en el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, para profesionales y expertos de las ciencias agropecuarias, cuando éstos hagan parte de una parcelación, residan en ella y presten asistencia técnica gratuita durante cinco (5) años a los parceleros o a los socios de las cooperativas que se constituyan en la parcelación respectiva.

Parágrafo. La Junta Directiva del Incora, determinará en salarios mínimos mensuales legales los valores máximos totales de las Unidades Agrícolas Familiares por zonas relativamente homogéneas, de acuerdo con la tipología, técnica y económica que se establezca.

Artículo 5º. Características del subsidio. El subsidio directo para la compra de tierras tiene las siguientes características:

a) Se otorgará por una sola vez al beneficiario sujeto de reforma agraria y su cónyuge o compañero permanente, o al jefe de hogar, según el caso;

b) Es intransferible dentro de los doce (12) años siguientes a la fecha de su otorgamiento. No obstante, el beneficiario podrá enajenar el predio subsidiado por el Instituto, con la autorización expresa e indelegable de la Junta Directiva del Incora, en favor de otra persona previamente calificada como sujeto de reforma agraria, pero en todo caso el inmueble enajenado quedará sometido a la condición resolutoria contemplada en la ley durante el término que faltará para el cumplimiento de los doce (12) años.

El beneficiario, también podrá renunciar a la asignación del subsidio antes de la celebración del contrato de compraventa o de la expedición de la resolución de adjudicación, por causa justificada, mediante comunicación dirigida al Incora. En este evento, el aspirante no podrá

solicitar nuevamente, el subsidio dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha del escrito de renuncia.

c) Se considerará como crédito reembolsable cuando se compruebe que el beneficiario incurrió en falsedades en la información suministrada para acceder al subsidio, o hubiere transferido el dominio, la posesión u otro derecho sobre la Unidad Agrícola Familiar, sin la autorización previa y expresa de la Junta Directiva del Incora.

También será causal de reembolso del subsidio, cuando efectuada por el Instituto, o la entidad delegataria correspondiente, la evaluación económica del proyecto productivo se encuentren resultados negativos atribuibles a las siguientes causas:

- Abandono injustificado de la Unidad Agrícola Familiar.

- La explotación del predio, directamente o a través de terceros, con los cultivos de que trata la Ley 30 de 1986, o disposiciones que la adicionen o reformen.

- El aprovechamiento del inmueble con perjuicio de los recursos naturales renovables y del ambiente, sin perjuicio de la extinción del derecho de dominio.

- La desviación de los créditos agropecuarios que le fueren otorgados.

- La explotación inadecuada del área calificada con aptitud agroecológica.

d) El subsidio para la compra de tierras asignado a los beneficiarios por el Incora, está sometido a condición resolutoria, en favor de éste, por incumplimiento de las obligaciones y exigencias dispuestas en la ley y los reglamentos. Cumplida la condición resolutoria y establecida por el Instituto mediante el procedimiento que señale la Junta Directiva, se hará exigible la devolución de su monto, reajustado a su valor presente;

e) En los casos de postulación colectiva para la negociación de tierras, el monto del subsidio

será equivalente a la sumatoria de los subsidios a que tenga derecho cada aspirante;

f) El subsidio, para la compra de tierras es compatible con todos los demás subsidios que establezca el Gobierno Nacional, o autorice la ley en favor de los pequeños productores.

Artículo 6º. Procedimiento para acceder al subsidio en adquisición de tierras. Los hombres y mujeres campesinos inscritos en el registro regional de aspirantes, o quienes conforme a la ley, o los reglamentos tengan la condición de sujetos de reforma agraria, que aspiren al otorgamiento del subsidio para la compra de tierras, deberán ajustar sus actuaciones al siguiente procedimiento:

1. Postulación para el subsidio. Podrá postularse para el subsidio toda persona natural, que se encuentre en las condiciones señaladas en el artículo 2º de este Decreto, que cumpla con los demás requisitos y condiciones señalados en la ley y sus reglamentos y solicite al Incora, la asignación del subsidio para desarrollar un proyecto productivo.

2. Selección de los beneficiarios. Los aspirantes deberán someterse a los criterios de elegibilidad, las prioridades y los requisitos y condiciones que mediante normas de carácter general establezca la Junta Directiva del Instituto, para la selección de los beneficiarios.

3. Registro regional de aspirantes. La inscripción en el registro regional de aspirantes, se hará efectiva una vez verificada la información y documentación que el postulante hubiere aportado y realizada su clasificación y calificación por el Instituto.

4. Certificación del subsidio. Cuando los hombres y mujeres campesinos, inscritos en el registro regional de aspirantes, o quienes tengan la condición de sujetos de reforma agraria, hayan obtenido la autorización del Instituto para la negociación de tierras, se procederá a la expedición de un certificado en el que conste su selección y además que existe disponibilidad presupuestal para el giro del monto del subsidio. El Incora, elaborará un listado de certificaciones y dispondrá su publicación en diarios de circulación regional o

nacional.

En la certificación se especificarán las características del predio que se va a adquirir por los aspirantes, nombre del municipio y vereda donde se encuentra, el valor máximo de la Unidad Agrícola Familiar, el tope del subsidio, el código que se asigne al predio y el orden de prelación para el otorgamiento del subsidio de tierras.

El subsidio se asignará en riguroso orden de presentación del negocio de compraventa de tierras en la Gerencia Regional del Instituto. La propuesta de enajenación voluntaria del inmueble deberá contener la información y documentación indispensable prevista en el registro regional de predios y el proyecto de minuta de compraventa aprobada por la misma Gerencia Regional.

5. Pago del subsidio. El Incora, pagará el subsidio al vendedor de un predio para fines reforma agraria, o a su representante, en los eventos señalados en el artículo 4º de este Decreto. En todo caso, el pago se hará efectivo una vez que la escritura de adquisición se halle previamente registrada.

Los pagos en dinero efectivo y en Bonos Agrarios, se efectuará en estricto orden de acuerdo con lo previsto en el numeral 4º del artículo 6º de este Decreto.

Artículo 7º. Prioridades. Para efectos de lo previsto en el artículo 8º de la Ley 160 de 1994, la apropiación regional de los subsidios, deberá sujetarse a las prioridades que señale anualmente la Junta Directiva del Incora, teniendo en cuenta los siguientes indicadores por Municipios:

a) La demanda manifiesta de tierras, según las postulaciones que se reciban en las Oficinas del Instituto;

b) El nivel de pobreza, de acuerdo con el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI),

certificado por el DANE;

c) La concentración de la propiedad, medida con los índices disponibles en el Incora;

d) El índice de ruralidad de la población expedido por el DANE;

e) Los planes cuatrienales de inversión;

f) Alta existencia de predios con extensión inferior a la Unidad Agrícola Familiar estimada para el Municipio.

Parágrafo. El Instituto contratará periódicamente la actualización de los índices utilizados, para establecer las prioridades señaladas en este artículo.

Artículo 8º. Distribución Regional. El cupo presupuestal, para el subsidio se consolidará anualmente a nivel departamental. Se asignarán cupos dos veces al año en los meses de marzo y septiembre, teniendo en cuenta las prioridades que resulten de aplicar los indicadores previstos en el artículo 7º del presente Decreto.

Artículo 9º. Recursos del Subsidio. La financiación del subsidio para compra de tierras, tiene su origen en el Presupuesto Nacional, ya sea con aportes de la Nación, o conjuntamente con recursos administrados por la entidad, los que serán asignados en el Presupuesto del Incora, se reflejarán en el Programa Anual de Caja y se autorizarán con base en las programaciones semestrales que presente el Instituto.

Parágrafo. Adicionalmente podrá el Incora, concertar con los municipios, la cofinanciación de los subsidios de tierras y el subsidio a la tasa de interés del crédito complementario. En tales casos, podrá incorporar recursos presupuestales originados en los convenios respectivos.

Artículo 10. Administración del Subsidio. Los recursos del subsidio serán administrados directamente por el Incora, pero podrán efectuarse depósitos, o celebrar contratos de fiducia

pública o de encargo fiduciario con organismos públicos o privados, integrantes del subsistema de financiación, según las autorizaciones legales y el estatuto contractual, con el fin de dinamizar la oferta crediticia en favor de los beneficiarios del subsidio, para la compra de tierras.

Artículo 11. Control sobre el Subsidio. La escritura pública de compraventa, o la resolución administrativa de adjudicación donde conste la adquisición de los predios rurales deberá hacerse conjuntamente a nombre del beneficiario y su cónyuge, o compañero permanente, y en el documento correspondiente, se consignará expresamente que se trata de un inmueble subsidiado por el Estado.

Los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, comunicarán oportunamente al Incora, sobre la presentación en sus despachos de actos, que contengan la transferencia del dominio, o posesión, el arrendamiento o la cesión de cualquier derecho; respecto de las unidades agrícolas familiares adquiridas, con el subsidio de tierras, durante los doce (12), años siguientes a la fecha de su asignación, contados a partir del registro de la escritura, o de la resolución y abstenerse de otorgar cualquier autorización, si no existe la que expresamente expida el Instituto.

Artículo 12. Participación del Incora, en los procesos judiciales de recuperación de créditos otorgados a beneficiarios del subsidio. El Instituto, se hará parte en los juicios que se inicien para recuperar el crédito, de tierras y en los demás que se otorguen a los sujetos de reforma agraria, con el objeto de recuperar el subsidio.

CAPITULO II

DEL CREDITO COMPLEMENTARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS.

Artículo 13. Crédito complementario. Es el crédito agropecuario requerido para complementar el pago del valor de la Unidad Agrícola Familiar, equivalente como máximo al

treinta por ciento (30%) del precio que tenga la misma unidad seleccionada y podrá ser adicionado con los gastos administrativos, notariales y de registro de la nueva propiedad cuando el beneficiario lo requiera.

El porcentaje previsto en el inciso anterior, podrá ser inferior sólo en los casos, en que en el proyecto presentado por el postulante al subsidio; incluya en la financiación de la tierra, recursos provenientes del ahorro familiar, la venta de activos u otras fuentes.

El porcentaje del crédito, para complementar el subsidio de tierras podrá ser superior, al treinta por ciento (30%) del precio, en los casos de adjudicación de tierras en favor de los profesionales y expertos de las ciencias agropecuarias, sin exceder del cincuenta y uno por ciento (51%).

Artículo 14. Fuentes de recursos para el crédito complementario. Para obtener el crédito complementario de tierras, los beneficiarios del subsidio podrán acudir a cualquiera de las entidades y organismos que integran el subsistema de financiación, contemplado en el literal f) del artículo 4º. de la Ley 160 de 1994.

Artículo 15. Planeación del crédito complementario. La Comisión Nacional de Crédito Agropecuario y las entidades públicas responsables de la oferta del crédito complementario de tierras, deberán garantizar en su planeación los siguientes aspectos:

a) Establecer una línea de crédito y de redescuento para el crédito de tierras, con destino a los beneficiarios de Reforma Agraria, garantizando que los recursos permitan complementar los subsidios previstos en la ley para la compra de tierras rurales en los planes cuatrienales de Reforma Agraria y Desarrollo Rural y el Plan Anual de Actividades estructurado por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria;

b) El Incora informará al Fondo para el financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro, como entidad coordinadora del subsistema de financiación, con no menos de tres (3) meses

de antelación a cada vigencia presupuestal, el programa departamental de subsidios proyectado, así como el cronograma de giros del mismo, con el fin de permitir los ajustes que sean del caso dentro del subsistema de financiación.

Artículo 16. Condiciones financieras. Las condiciones financieras del crédito complementario al subsidio de tierras, serán las señaladas por la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, de acuerdo con la situación más favorable del mercado y la proyección de la empresa básica agropecuaria, y teniendo en cuenta las siguientes orientaciones:

- a) Las tasas de interés del crédito de tierras, serán las más favorables del mercado para los proyectos productivos competitivos. Esta tasa será subsidiada de acuerdo con las condiciones financieras, que fije la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, a solicitud de la Junta Directiva del Incora, y con cargo al Presupuesto Nacional, asignado al Instituto. Para formular la solicitud, la Junta Directiva, tendrá en cuenta las características socio-económicas de la región y las condiciones financieras de los proyectos productivos;
- b) El plazo para la amortización de estos créditos, no será inferior a doce (12) años, con períodos de gracia no menores a dos (2) años.

Artículo 17. Garantías. Para efectos del otorgamiento de las garantías, en favor de las entidades del sector financiero que participen en el proceso de Reforma Agraria y Desarrollo Rural se dará un tratamiento integral respaldado por el Fondo Agropecuario de Garantías dentro de los siguientes mecanismos:

- a) El crédito complementario para la adquisición de tierras rurales se garantizará con hipoteca sobre el inmueble, objeto de negociación, la cual se constituirá en la misma escritura pública de compraventa;
- b) El Fondo Agropecuario de Garantías respaldará el crédito de producción y los demás créditos complementarios al de adquisición de tierras, de acuerdo con las condiciones que

para este efecto determine la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario.

Artículo 18. Convenios. El Fondo para el financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro, en su condición de coordinador del subsistema de financiación, promoverá la celebración de convenios, entre los organismos del sector financiero, el Incora y las demás entidades públicas y privadas, cuando éstos se requieran para regular la operatividad del subsistema de financiación, previsto en la Ley 160 de 1994.

Los convenios, que se celebren en desarrollo de este artículo, deberán garantizar que el beneficiario tenga la efectiva posibilidad de obtener a corto plazo el crédito de tierras, de adecuación de tierras, de capital de trabajo y los demás financiamientos requeridos, bajo los principios de economía en los costos administrativos, celeridad en la definición y equidad en la asignación.

CAPITULO III

DEL PROGRAMA DE ASESORÍA PARA LA GESTIÓN EMPRESARIAL RURAL.

Artículo 19. Definición. Entiéndese por asesoría para la gestión empresarial rural, el apoyo de carácter técnico, jurídico y administrativo en la negociación de predios, la microplanificación, organización y puesta en marcha de la empresa básica agropecuaria, que elijan los beneficiarios, así como los programas tendientes a propiciar su transformación en pequeños empresarios rurales con capacidad de autogestión, con el fin de habilitarlos, para recibir los demás servicios del Estado. Esta asesoría podrá prestarse en forma directa o contratada.

El programa de asesoría, para la gestión empresarial rural también comprenderá a los beneficiarios de las actividades de constitución y ampliación de resguardos indígenas y a los campesinos adjudicatarios de tierras baldías.

Artículo 20. Cobertura de la asesoría. Mediante los programas de gestión empresarial rural se asesorará a los beneficiarios de Reforma Agraria en los siguientes aspectos:

a) Información adecuada y operativa a los potenciales beneficiarios de los programas de Reforma Agraria, sobre los requisitos para acceder al subsidio y a otros servicios del Estado;

b) Asesoría a los campesinos y propietarios, para promover negociaciones equilibradas, que garanticen la eficiencia del mercado como mecanismos de asignación de tierras;

c) Estudios jurídicos y técnicos sobre la propiedad y la aptitud agropecuaria de los inmuebles propuestos, con el fin de asegurar la eficacia de los títulos respectivos, una explotación competitiva y rentable y además, para que el subsidio de tierras cumpla con la función social y económica esperada;

d) Estudios relacionados con la identificación predial y la división material de los inmuebles en los que exista interés de enajenación o adquisición, con el fin de proyectar la organización de las Unidades Agrícolas Familiares, posibles de acuerdo con el ingreso neto señalado en los reglamentos;

e) Suministro de manuales de proyecto por zonas homogéneas, para conformar la empresa básica agropecuaria, debidamente concertados con las entidades encargadas de la financiación del crédito de tierras y el crédito de producción, atendiendo los planes de desarrollo municipal;

f) Apoyo al proceso de recibo de la tierra e instalación y entrega del proyecto a la Umata, del municipio donde esté localizado el predio;

g) El diseño, formulación y verificación del proyecto que deban presentar los potenciales beneficiarios, frente a los planes de desarrollo rural, los planes agrícolas y pecuarios y el

banco municipal de proyectos;

h) Apoyo en la formulación y sustentación de proyectos de inversiones, complementarias a la asignación de tierras, así como el acompañamiento para que se programen estas inversiones por parte de las entidades oficiales, según sus competencias.

i) Organización y administración de la empresa básica de producción;

j) Asesoría y apoyo para la conformación de Cooperativas de Beneficiarios de la Reforma Agraria, hasta acceder al subsidio respectivo.

Parágrafo. Las actividades a que se refieren los literales g), h), i) y j) de este artículo se prestarán preferentemente, por el Incora, mediante el sistema de contratación.

Artículo 21. Responsabilidad de la asesoría. El Incora, es el organismo responsable de la planeación de la asesoría, para la gestión empresarial.

Para organizar su función deberá elaborar metodologías asimilables por la comunidad. El Instituto podrá optar por la contratación, con organizaciones no gubernamentales, u otras del sector privado dedicadas a las actividades de desarrollo rural, con la aprobación de la respectiva comunidad.

Parágrafo 1º. La asesoría a la gestión empresarial rural, también podrá contratarse con los municipios que tengan, debidamente organizadas sus oficinas de planificación y las Umatas.

Parágrafo 2º. Las actividades de administración rural, comercialización, crédito, transferencia de tecnología y organización empresarial, serán adelantadas directamente por las entidades integrantes del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, según sus competencias particulares.

Artículo 22. Término de duración de la asesoría. La asesoría para la gestión empresarial rural, que prestará el Estado se extenderá hasta cuando el sujeto de Reforma Agraria reciba la Unidad Agrícola Familiar y se halle estabilizada, a juicio de las entidades responsables de la asesoría a la empresa básica agropecuaria. En ningún caso la asesoría demorará más de dos años.

El Incora definirá la culminación de la asesoría a cada beneficiario, atendiendo al resultado de la evaluación del proyecto productivo que originó la misma.

Artículo 23. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Comuníquese, y cúmplase.

Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 20 de junio de 1995.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Antonio Hernández Gamarra.