

DECRETO 2000 DE 2009

(junio 2)

por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 26 de la Ley 1151 de 2007 en lo relacionado con el subsidio integral para la adquisición de tierras, se establecen los procedimientos operativos y se dictan otras disposiciones.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales y, en especial, las que le otorga el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), el artículo 26 de la Ley 1151 de 2007 y la Ley 160 de 1994,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones Preliminares

Artículo 1 °. Objeto. El presente decreto reglamenta el subsidio integral para la adquisición de tierras establecido en la Ley 1151 de 2007, que se otorgará por una sola vez a los hombres y mujeres campesinos que no sean propietarios de tierras o que la tengan en cantidad insuficiente, que tengan tradición en las labores rurales, que se hallen en condiciones de pobreza y marginalidad o que deriven de la actividad agropecuaria la mayor parte de sus ingresos, y que se postulen libremente para recibirlo de forma individual o colectiva.

Artículo 2°. Definiciones.

2.1. Aspirante: Es toda persona natural, mayor de dieciséis (16) años, que presente al Incoder, por sí o por interpuesta persona, en el marco de la Convocatoria Abierta, solicitud para acceder al subsidio integral para la adquisición de tierras, de manera individual o

colectiva y se someta al proceso de verificación de las condiciones y requisitos mínimos.

Parágrafo. Se exceptúa del requisito de la edad en el caso de las personas unidas a los cónyuges o compañeros permanentes por vínculos de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil.

2.2. Beneficiario: Es el postulante que tras haber superado todas las etapas de la convocatoria, ha resultado acreedor al subsidio integral para la adquisición de tierras.

2.3 Convocatoria abierta: Procedimiento público de carácter abierto y objetivo, que tiene por finalidad adjudicar el subsidio integral para la adquisición de tierras, en el contexto de un concurso transparente, que operará según las reglas generales establecidas en el presente decreto y en los términos de referencia de cada convocatoria, a fin de lograr la concurrencia masiva de postulantes, tras adelantar un proceso de divulgación y promoción.

2.4. Postulante: Es el aspirante que ha superado la etapa de verificación de las condiciones y requisitos mínimos y procede a presentar para consideración del Incoder un proyecto productivo para adelantar en el predio propuesto, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente decreto y en los términos de referencia.

2.5. Predio a adquirir: Comprende el bien inmueble rural perteneciente a una persona natural o jurídica, objeto de compra y venta, que tiene la capacidad potencial o actual de ser utilizado para uso agrícola, pecuario, acuícola o forestal de forma rentable, y que posee condiciones agroecológicas favorables para establecer y sostener cultivos o sistemas de producción agrarios.

2.6. Proyecto Productivo: Es el conjunto de objetivos, metas y actividades económicas que la Unidad Familiar se propone adelantar en la UAF con el fin de generar un nivel de ingresos mensuales equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, en condiciones

de viabilidad técnica, económica y social que garanticen su competitividad, equidad y sostenibilidad.

2.7. Subsidio Integral para la adquisición de Tierras: El subsidio integral para la adquisición de tierras es un aporte estatal equivalente al valor de una Unidad Agrícola Familiar (UAF), que se otorga por una sola vez a favor de los pequeños productores y trabajadores del sector rural, para facilitar su acceso a la tierra como un factor productivo, siempre que cumplan las condiciones que establezcan la ley, el presente decreto y las demás disposiciones que emita el Consejo Directivo del Incoder sobre la materia. El subsidio para adquisición de tierras es integral y, por tanto, podrá ser utilizado para los siguientes fines:

a) Cancelar el valor del predio a adquirir, en los términos que se establecen en el presente decreto;

b) Cancelar parte de los requerimientos financieros del proyecto productivo, de acuerdo con las disposiciones que al respecto se incluyen en el presente decreto.

2.8. Unidad Agrícola Familiar: Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas 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. El tamaño de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), será determinada por el Consejo Directivo del Incoder.

2.9. Unidad Familiar: Para efectos de la aplicación del subsidio integral para la adquisición de tierras se entiende por Unidad Familiar el hogar conformado por cónyuges o compañeros permanentes, y por el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que comparten una unidad productiva y derivan ingresos de su explotación.

Artículo 3°. Aplicación del Subsidio integral para la Adquisición de Tierras. El subsidio integral para la adquisición de tierras tiene cobertura nacional y se puede otorgar a los habitantes de las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO II

Condiciones del subsidio

Artículo 4°. Valor del subsidio integral para la adquisición de tierras. El subsidio integral para la adquisición de tierras comprenderá tanto el valor requerido para la compra de la Unidad Agrícola Familiar, como el aporte para la financiación del proyecto productivo, en los porcentajes establecidos en los términos de referencia de la respectiva convocatoria.

El monto máximo del subsidio será de 71 smmlv. De esta suma, el Incoder podrá destinar hasta 1 smmlv para el pago de los derechos notariales y de registro en cabeza del beneficiario.

Artículo 5°. Cobertura del subsidio. Para el cálculo del monto del subsidio que corresponde a cada solicitud se deberán adoptar los siguientes parámetros:

5.1. Cobertura del subsidio integral para la adquisición de tierras: Para este propósito, se entregará hasta el monto máximo definido por el Incoder en los términos de referencia, de la siguiente forma:

a) Cuando el (los) beneficiario (s) del subsidio carezca (n) de tierra propia, el subsidio podrá cubrir el 100% del valor de la UAF;

b) Cuando el (los) beneficiario (s) del subsidio sea (n) propietario (s) de tierra productiva, en una extensión inferior a una Unidad Agrícola Familiar, el subsidio será proporcional, hasta

completar el valor de la UAF.

5.2. Cobertura del subsidio para financiar el proyecto productivo: Presentado el proyecto productivo para acceder al subsidio integral para la adquisición de tierras, solo cuando los postulantes lo soliciten, el Incoder podrá otorgar un subsidio para atender parcialmente los requerimientos financieros del proyecto productivo, el cual no podrá superar el máximo definido en los términos de referencia, y será determinado atendiendo a los siguientes criterios:

a) Hasta el 40% del valor del capital de trabajo para proyectos que presenten actividades agropecuarias, acuícolas o forestales, cuando en las fuentes de financiación se contemple el crédito y se anexe a la postulación, la respectiva planificación del crédito.

b) Hasta el 10% del valor del capital de trabajo para proyectos que no acudan a ninguna fuente de crédito o de financiación.

Para determinar el valor máximo de este subsidio, en cada caso, se tomarán como base los montos a financiar de capital de trabajo que rigen para los créditos redescontados en Finagro, para los cultivos o actividades correspondientes, ajustados por los porcentajes definidos en el presente artículo.

Artículo 6°. Forma de pago del subsidio. Una vez aprobado el monto del subsidio en los términos del presente decreto, el Incoder procederá a su pago de la siguiente forma:

6.1. Forma de pago del subsidio integral para la adquisición de tierras:

a) Cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio adjudicado una vez cumplidas las condiciones para el primer desembolso, de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo del Incoder, pago que deberá ser efectuado dentro de los treinta (30) días siguientes a la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la

escritura otorgada entre el propietario y los beneficiarios del subsidio;

b) Cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio adjudicado, que será cancelado por el Incoder dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de pago del contado inicial.

En los casos en los cuales se haya ofrecido contrapartida para la adquisición del predio, será requisito para el primer desembolso del subsidio de que trata el literal a) del presente numeral, que el beneficiario demuestre la disponibilidad de dicha contrapartida, esto es, que los recursos de la misma se encuentren consignados o dispuestos directamente, tal como sea definido en los términos de referencia de la respectiva convocatoria pública.

6.2. Forma de pago del subsidio para el proyecto productivo:

En consideración al tipo de financiación presentada para los requerimientos financieros del proyecto, el subsidio será cancelado por el Incoder así:

a) Para los proyectos con crédito, el Incoder aportará el valor del subsidio como un único abono a capital, a la obligación crediticia asumida por el beneficiario a través de una entidad financiera.

b) Para los proyectos que no requieran crédito, el Incoder aportará el valor del subsidio como consignación a una cuenta bancaria que abra el beneficiario, de acuerdo con los mecanismos y requisitos establecidos por el Incoder en los términos de referencia.

CAPITULO III

Condiciones de las convocatorias

Artículo 7°. Reglas generales. El subsidio integral para la adquisición de tierras a que se refiere este decreto, será asignado mediante convocatorias públicas y abiertas, al menos una (1) vez al año, que se llevarán a cabo a través de procedimientos de libre concurrencia.

Artículo 8°. Operación de las convocatorias. Las convocatorias para población campesina y desplazada podrán operar en forma independiente y en diferentes periodos de tiempo, conforme a los términos de referencia, los cuales deberán establecer, entre otros, el tipo de población a la que se dirigen, los criterios de elegibilidad y calificación, los documentos que deben anexarse en cada etapa de la convocatoria, las causales de rechazo de las postulaciones y de exclusión de los aspirantes, los criterios de subsanabilidad y las condiciones de los predios que se pretenden adquirir, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 9°. Contenido de la convocatoria. La resolución de apertura de la convocatoria deberá contener por lo menos la siguiente información:

1. Requisitos de elegibilidad.
2. Requisitos jurídicos.
3. Fecha de apertura de la convocatoria.
4. Fecha de cierre de la convocatoria.
5. Monto del total de los recursos que serán asignados en la convocatoria.
6. Monto máximo del subsidio para compra de tierras.
7. Monto máximo del subsidio para requerimientos financieros del proyecto productivo.
8. Criterios de calificación.
9. Fecha de publicación de la calificación de los proyectos.

10. Condiciones para la adjudicación del subsidio.

Artículo 10. Publicidad de la convocatoria. El aviso de convocatoria deberá ser publicado dos (2) veces, a través de un periódico de amplia circulación nacional, con diferencia de cinco (5) días entre una y otra publicación. Además, los términos de la convocatoria deben ser publicados en la página web oficial del Incoder, durante todo el término de apertura de la convocatoria.

Artículo 11. Etapas de la convocatoria. Para la Convocatoria Pública el Incoder deberá adelantar tres (3) etapas:

1. Presentación y verificación de los requisitos mínimos de los aspirantes y los predios a adquirir. Comprende la presentación y verificación de los requisitos mínimos de los aspirantes y de los predios a adquirir, de acuerdo con los criterios definidos por el Incoder en los términos de referencia. Lo anterior, con el fin de determinar si los aspirantes pueden ser sujetos de acceso al subsidio y de establecer si los predios se encuentran libres de condicionamientos jurídicos.
2. Presentación, evaluación y calificación del proyecto productivo y avalúo del predio a adquirir. Comprende la presentación, por parte de los postulantes que hayan superado la primera etapa, de los proyectos productivos y de los avalúos de los predios a adquirir, con el fin de que sean evaluados y calificados, de acuerdo con los criterios establecidos por el Incoder en los términos de referencia.
3. Adjudicación del subsidio. Comprende el otorgamiento del subsidio a aquellos postulantes cuyos proyectos sean declarados elegibles y acrediten los requisitos descritos en el artículo 37 del presente decreto.

Artículo 12. Aquellas aspiraciones presentadas como colectivas no podrán bajo ninguna circunstancia convertirse en postulaciones individuales. Así mismo, aquellas aspiraciones

inicialmente presentadas como individuales no podrán convertirse en postulaciones colectivas.

Artículo 13. Visita Técnica. En cualquier momento durante la Convocatoria, el Incoder podrá visitar los predios con el fin de verificar en campo las condiciones de los mismos.

Artículo 14. Trámite de las etapas. Tanto la aspiración como la postulación se llevarán a cabo mediante la radicación de formularios definidos para cada etapa, con sus correspondientes anexos, ante las Oficinas Departamentales del Incoder. Los anexos exigidos en cada etapa del proceso, serán establecidos en los términos de referencia respectivos.

Artículo 15. Duplicidad. Ningún integrante de una Unidad Familiar podrá presentarse simultáneamente en más de una aspiración o una postulación para la misma convocatoria. En este caso, las aspiraciones o postulaciones correspondientes serán rechazadas por el Incoder, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 16. Las observaciones y los requerimientos que determinan la aceptación o el rechazo de propuestas por parte del Incoder, le serán comunicadas oportunamente por escrito al aspirante o postulante durante las etapas de la convocatoria, para que, en el término de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento, atienda las objeciones subsanables cuando a ello hubiere lugar y allegue los documentos y explicaciones que le sean solicitadas.

Si vencido este plazo el aspirante o postulante no ha dado respuesta oportuna a las observaciones y requerimientos formulados, o si después de recibidos los documentos adicionales y las explicaciones respectivas, estos resultan insuficientes o incompletos, la propuesta será rechazada y se le notificará tal hecho.

Artículo 17. La no concordancia entre la información y/o documentación suministrada y los informes técnicos elaborados por el Incoder o por quien este designe, así como el

ocultamiento de datos esenciales para la verificación de los requisitos exigidos en cada etapa de la Convocatoria, significarán el rechazo de la propuesta.

CAPITULO IV

Condiciones de las aspiraciones

Artículo 18. Condiciones de los aspirantes campesinos. Podrán ser aspirantes a obtener el subsidio integral para la compra de tierras, las personas naturales mayores de dieciséis (16) años de edad que integran Unidades Familiares y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Ser pobladores rurales que no sean propietarios de tierra, o que siéndolo, detentan el derecho de dominio sólo en extensiones inferiores a una Unidad Agrícola Familiar UAF;
- b) Derivar la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, acuícolas y/o forestales;
- c) Estar inscritos en los niveles 1 ó 2 del Sisbén;
- d) No haber sido beneficiarios de subsidios de tierras, de adjudicación de tierras o de titulación de baldíos;
- e) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

Artículo 19. Condiciones de los aspirantes en situación de desplazamiento. Cuando el Incoder abra convocatorias para adjudicar el subsidio integral para la compra de tierras a la población desplazada por la violencia, los aspirantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayores de dieciséis (16) años de edad que integran Unidades Familiares;
- b) Que al momento del desplazamiento derivaran la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, acuícolas y/o forestales;
- c) Estar inscrito en el Registro Unico de Población Desplazada de Acción Social como desplazado por la violencia;
- d) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

Parágrafo: La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional certificará la inscripción en el Registro Unico de Población Desplazada del (los) aspirante (s) al subsidio.

Artículo 20. Verificación. Las calidades descritas en el presente decreto con relación a los aspirantes y a los predios, deberán ser verificadas por el Incoder.

Cada uno de los integrantes de la Unidad Familiar deberá cumplir con los requisitos señalados en el presente Capítulo, salvo en los casos descritos en el literal c) de los artículos 18 y 19, respecto de los cuales es suficiente que se certifiquen las cabezas de familia.

Si se tratare de proyectos colectivos, las condiciones deberán aplicar en la forma descrita para cada uno de los miembros del proyecto y sus unidades familiares.

Artículo 21. Condiciones de las aspiraciones. La presentación del aspirante y del predio a adquirir, dentro de los plazos establecidos para la primera etapa de la convocatoria, corresponde al acto de aspiración.

Artículo 22. Modalidades de las aspiraciones. Los aspirantes a obtener este subsidio, lo podrán hacer en forma individual o colectiva, mediante la radicación del formulario definido

para tal fin, acompañado de todos y cada uno de los anexos exigidos para esta primera etapa del proceso, de conformidad con lo contenido en el presente Decreto y de los términos de referencia de la convocatoria, dentro de los plazos que para el efecto determine el Incoder, en la Resolución de Apertura de la convocatoria.

Si se trata de aspiraciones colectivas, deben cumplirse por cada uno de los aspirantes los requisitos para el trámite de la aspiración. Así mismo, si no se manifiesta la forma en que se quiere que se adjudique el subsidio, se entiende que dicha adjudicación se hará de manera colectiva.

Parágrafo: Las entidades territoriales, las organizaciones campesinas, las entidades sin ánimo de lucro, las asociaciones mutuales, los gremios agropecuarios y demás organismos que sean autorizados por el Consejo Directivo del Incoder podrán presentar solicitudes de aspiración y postulación al subsidio a nombre de los posibles beneficiarios, siempre que hayan recibido de ellos la representación especial, cuando se trate de adquisiciones en grupo, de alianzas productivas, de proyectos colectivos de interés regional o de integración de cooperativas de producción.

Artículo 23. Requisitos técnicos de la aspiración. De conformidad con los términos de referencia definidos por el Incoder, la aspiración deberá contener toda la información susceptible de verificación, respecto al (los) aspirante (s), exigida mediante el presente Decreto y, respecto a las condiciones jurídicas y fácticas del predio, la propiedad, la extensión, la ubicación, los linderos, la declaración de la voluntad de negociación por parte del propietario, el precio y en general la aptitud del mismo para ser incluido en la convocatoria.

Artículo 24. Concepto de habilitante de las aspiraciones. Previa verificación del cumplimiento de las condiciones y requisitos mínimos establecidos en el presente decreto, el Incoder emitirá concepto habilitante de las aspiraciones.

El Incoder publicará en sus Oficinas Departamentales la lista de todas las aspiraciones que resulten favorables para continuar la segunda etapa de la convocatoria, la cual estará contenida en acto administrativo.

Artículo 25. Alcance del concepto de habilitación. La declaratoria de habilitación de una aspiración al subsidio integral, no genera derecho alguno a favor de los aspirantes.

CAPITULO V

Condiciones de las postulaciones

Artículo 26. Condiciones de las postulaciones. La presentación del proyecto productivo debe ir acompañada del respectivo avalúo comercial del predio que se pretende adquirir con el subsidio integral, por parte del postulante, dentro de los plazos establecidos para cada convocatoria, dicha presentación corresponde al acto de postulación.

Cuando se trate de postulaciones colectivas presentadas por organismos autorizados por el Consejo Directivo del Incoder, estos podrán aportar recursos propios para la cofinanciación del subsidio.

Parágrafo. Los postulantes podrán solicitar del Instituto la prestación de la asesoría que fuere necesaria para facilitar el proceso de negociación voluntaria y la formulación del proyecto productivo. Los funcionarios del Instituto podrán practicar una visita al predio, a solicitud de los potenciales beneficiarios, con el fin de establecer su aptitud agrológica y determinar la viabilidad técnica, económica, ecológica y social de los proyectos productivos que proponen los aspirantes a obtener el subsidio.

Artículo 27. Modalidades de las postulaciones. Los postulantes a obtener el subsidio podrán postular, en forma individual o colectiva, las correspondientes solicitudes mediante la radicación del formulario debidamente diligenciado con sus documentos anexos y el

cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto, dentro de los plazos que para el efecto determine el Incoder, en la Resolución de Apertura de la convocatoria.

En todo caso, si se tratare de postulaciones colectivas, deben ser cumplidos individualmente los siguientes requisitos para el trámite de la postulación:

a) La Tasa Interna de Retorno solicitada por el proyecto productivo debe cumplirse por cada Unidad Familiar;

b) La adjudicación del subsidio implicará la propiedad de la tierra en cabeza de cada Unidad Familiar hasta por una UAF.

Artículo 28. Requisitos técnicos de la postulación. De conformidad con los términos de referencia definidos por el Incoder y con base en el avalúo respectivo, la postulación deberá contener toda la información que permita verificar, respecto del proyecto productivo, la viabilidad del mismo en los aspectos productivos, financieros, ambientales, sociales y económicos y, respecto al predio:

a) Superficie Agropecuaria utilizable en el proyecto productivo planificado: Los predios rurales objeto de los Programas de Desarrollo Rural y Reforma Agraria, deberán tener una extensión que asegure el desarrollo competitivo y sostenible del proyecto productivo formulado. La extensión de la superficie agropecuaria utilizable no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del área total del inmueble.

b) Disponibilidad de aguas: El predio debe contar con los requerimientos de agua suficientes para desarrollar los proyectos productivos. Cuando se requieran obras complementarias para asegurar las disponibilidades de agua se determinarán los balances hídricos de oferta y demanda. Lo anterior, sin perjuicio de los demás permisos, concesiones y/o autorizaciones ambientales que se requieran según cada caso.

c) Clases agrológicas y topografía: El predio debe tener la calidad mínima de los suelos en términos de clases agrológicas y la topografía requerida para el desarrollo del proyecto productivo de acuerdo a la tecnología del sistema de producción a ser implementado, para asegurar un desarrollo competitivo y sostenible del mismo. Los predios no podrán tener más del diez por ciento (10%) de su área total en la clase agrológica V; ni más del 20% en clases agrológicas VII y VIII no fértil.

d) Valor de las mejoras no útiles. Para los efectos del presente decreto, dentro del concepto de mejoras no útiles quedan comprendidas las suntuarias y las improductivas y no serán considerados los inmuebles en los que el valor de estas supere el diez por ciento (10%) del precio total de venta.

Son mejoras suntuarias, las definidas como tales en el inciso 2° del artículo 967 del Código Civil, e improductivas las que no tienen vinculación directa con el proceso productivo que se adelante o proyecte realizar en el predio.

No se computará el porcentaje de mejoras no útiles previstas en el presente numeral, cuando ellas sean objeto de donación por parte del propietario en favor de los campesinos, o cuando sean excluidas de la enajenación.

e) Valor del predio: El precio máximo de negociación será el fijado en el avalúo comercial que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de acuerdo con las disposiciones vigentes, con mención del valor por hectárea y/o metro cuadrado y descripción de las condiciones topográficas y físicas aquí requeridas.

El avalúo comercial del predio, deberá ser elaborado por profesionales idóneos, por personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas e inscritas en una lonja de propiedad raíz en cualquier ciudad del país o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 29. Elegibilidad y calificación de las postulaciones. Corresponde a la manifestación

formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el postulante y los criterios de calificación correspondientes, el Incoder emite concepto de viabilidad y calificación de la postulación. Las postulaciones elegibles serán las que cumplan con los siguientes requisitos:

29.1. Elegibilidad del proyecto productivo:

29.1.1. Que el proyecto productivo cumpla con las condiciones establecidas en el presente Decreto y en los términos de referencia de la Convocatoria.

29.1.2. Que su tasa interna de retorno en pesos corrientes sea superior al porcentaje definido en la resolución de apertura de la convocatoria.

29.1.3. Que la ejecución del proyecto cuente con el apoyo de alguna entidad pública o privada encargada de asesorar a los beneficiarios del subsidio y a prestar la asistencia técnica requerida para su desarrollo.

29.1.4. Que el proyecto cumpla con las políticas de conservación del medio ambiente y de los recursos naturales renovables.

29.1.5. Que el proyecto se encuentre articulado con el Plan de Desarrollo Municipal.

29.2. Elegibilidad de los predios a adquirir.

29.2.1. Que el predio cumpla con las condiciones descritas en el presente decreto y en los términos de referencia de la Convocatoria.

29.2.2. Que el predio esté ubicado en zonas aptas para la producción agropecuaria, acuícola o forestal.

29.2.3. Que no se trate de predios ubicados en áreas de las que trata el numeral 1 del

artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.

29.2.4. Que se encuentre articulado con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 30. Procedimiento para la elegibilidad. La elegibilidad de una postulación al subsidio integral para la adquisición de tierras, consiste en la verificación por parte del Incoder o de la entidad que haga sus veces, de las condiciones requeridas para que dicha solicitud pueda ser sometida al proceso de calificación.

Artículo 31. Alcance de la elegibilidad. La declaratoria de elegibilidad de una postulación al subsidio integral no genera derecho alguno a favor de los postulantes.

Artículo 32. Procedimiento para la calificación de las postulaciones. Una vez definidas las postulaciones que resulten elegibles, el Incoder o la entidad que haga sus veces procederá a determinar el puntaje de calificación correspondiente a cada una de ellas, de acuerdo con los criterios contenidos en los términos de referencia. La resolución de Apertura de la Convocatoria deberá contener un término máximo en el que se debe surtir la calificación de las propuestas.

Artículo 33. Variables para la calificación. Los criterios y puntajes de calificación serán determinados por el Incoder, en la Resolución de Apertura de la Convocatoria, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a) Niveles de pobreza según Índices de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI);
- b) Calidad del proyecto productivo;
- c) El nivel de cofinanciación de fuentes distintas al Incoder,
- d) El índice de ruralidad de la población;

e) Número de familias beneficiarias;

f) La condición de mujer cabeza de familia, o que se encuentre en estado de desprotección social y económica por causa de la violencia, el abandono o la viudez.

Parágrafo 1°. El puntaje obtenido por cada postulación corresponderá a la sumatoria de los puntos obtenidos para cada uno de los factores de calificación definidos para cada convocatoria.

Artículo 34. Comunicación y publicación. El Incoder publicará en un diario de circulación nacional y en su página de Internet el acto administrativo que contiene el listado de las postulaciones declaradas elegibles con su respectiva calificación en orden descendente, especificando aquellos proyectos elegibles con disponibilidad de recursos y aquellos proyectos en lista de espera sin disponibilidad de recursos, de acuerdo con el puntaje obtenido y la disponibilidad de recursos. El Instituto también notificará la elegibilidad y la calificación de las solicitudes a los postulantes interesados, por el medio de comunicación más expedito.

CAPITULO VI

Condiciones de las adjudicaciones

Artículo 35. Concepto de Viabilidad Integral para la Adjudicación del Subsidio. Aquellas postulaciones que conformen la lista de proyectos elegibles con disponibilidad de recursos, serán sujetas a una visita técnica de verificación en campo. El informe de dicha visita así como el correspondiente al de la evaluación de la propuesta, servirán para emitir el concepto de viabilidad integral para la adjudicación del subsidio. Aquellos proyectos que reciban un concepto de viabilidad integral positivo, deberán acreditar los demás requisitos para el otorgamiento del subsidio.

Artículo 36. Informe de Viabilidad del Proyecto. El Incoder, o quien este designe, con la concurrencia de los potenciales beneficiarios, y como parte del proceso de selección definitiva de los proyectos para el otorgamiento del subsidio, realizará una visita técnica de verificación en terreno de cada uno de los predios elegibles, en la que se evaluará cada propuesta, se verificarán las condiciones del predio en relación con el proyecto productivo y se adelantará el levantamiento topográfico respectivo, en caso de ser necesario. Culminada la visita, el Incoder, o quien este designe, elaborará un documento denominado Informe de Viabilidad del Proyecto.

La no concurrencia a dicha visita por parte del (los) potencial (es) beneficiario (s) o de su (s) representante (s) legal (es), debidamente acreditado (s), implicará el rechazo de la propuesta.

Artículo 37. Adquisición del derecho a la adjudicación del subsidio. Los potenciales beneficiarios, además de contar con el concepto de viabilidad integral positivo, deberán acreditar, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir de la publicación del listado de proyectos elegibles las siguientes condiciones:

a) La permanencia de los recursos de contrapartida depositados en la cuenta controlada abierta para este fin. El cumplimiento de este requisito sólo será exigible a aquellos beneficiados que hubieren decidido aportar una contrapartida para acceder al subsidio.

b) Presentar el certificado de libertad y tradición del predio a adquirir actualizado que no supere más de treinta (30) días desde su expedición.

En el caso de proyectos cuya contrapartida sea financiada en su totalidad por una entidad de carácter público, bastará con que se aporte copia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal, CDP.

Parágrafo. Previa a la adjudicación del subsidio, el Incoder adelantará las acciones

necesarias para verificar que las condiciones mínimas de los beneficiarios y los predios no hayan variado.

CAPITULO VII

Contratos de operación y funcionamiento

Artículo 38. Contratos de Operación y Funcionamiento. Con el fin de garantizar el destino y la eficiencia de la inversión pública, los beneficiarios del subsidio deberán accesoriamente, una vez se haya registrado a su nombre el predio adquirido con el subsidio, suscribir con el Incoder un contrato de operación y funcionamiento en el cual se determinarán los compromisos y responsabilidades adquiridas para la ejecución del proyecto productivo presentado dentro de la Convocatoria y la sana convivencia en el predio, durante un período no inferior al definido en el proyecto productivo y en ningún caso menor a cinco (5) años.

Si durante el término previsto en el contrato, el beneficiario incumple con los compromisos y responsabilidades asumidas, se obliga a reintegrar, inmediatamente, todo lo recibido por concepto del Subsidio Integral susceptible de exigirse a través de un proceso ejecutivo.

Artículo 39. Obligaciones generales del contrato. Con la suscripción del Contrato de Operación y Funcionamiento, los beneficiarios del subsidio contraerán como mínimo las siguientes obligaciones:

- a) Adelantar las actividades previstas en el proyecto productivo que sirvió de fundamento al otorgamiento del subsidio integral. Cuando el proyecto se adelante en forma asociativa se deberá designar un representante de los beneficiarios que efectúe seguimiento al desarrollo del mismo;
- b) Destinar eficientemente el subsidio integral a los fines para los cuales fue otorgado, de conformidad con el proyecto productivo. En ningún caso se permitirá el arrendamiento o

entrega de la tenencia a cualquier título de la Unidad Agrícola Familiar, dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento, sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo del Incoder;

c) Pagar todos los impuestos, contribuciones, y servicios públicos que afecten la UAF, desde que se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura otorgada entre el propietario y los beneficiarios del subsidio.

En caso de que el predio se hubiere recibido con antelación a la suscripción del contrato de operación y funcionamiento y existan deudas pendientes de pago por estos conceptos, se establecerá en el contrato de Operación y Funcionamiento un plazo para cumplir con esta obligación, de tal forma, que al vencimiento del término contractual se encuentren a paz y salvo por estos conceptos con las entidades correspondientes;

d) No adelantar explotaciones con cultivos de uso ilícito, o con perjuicio de los recursos naturales renovables y del ambiente;

Artículo 40. Procedimiento en caso de incumplimiento. El Incoder, por acto administrativo motivado y sustentado en el respectivo informe del interventor y mediante un procedimiento que garantice el derecho al debido proceso, podrá declarar incumplidas las obligaciones contenidas en el Contrato de Operación y Funcionamiento y, como consecuencia, ordenará la restitución inmediata del subsidio integral.

El informe del interventor deberá contener información clara y precisa sobre la verificación de las causales de incumplimiento, fundamentada en visitas, documentos y o cualquier medio probatorio idóneo y legalmente reconocido.

Si dentro del mes siguiente a la ejecutoria de este acto el beneficiario no reintegra voluntariamente el subsidio, el Incoder o su delegado, adelantará el proceso ejecutivo para la recuperación del subsidio integral.

CAPITULO VIII

Condición resolutoria

Artículo 41. Condición resolutoria del subsidio. El subsidio otorgado para la adquisición de tierra quedará siempre sometido a una condición resolutoria, dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 160 de 1994, en el evento en que el beneficiario incumpla con las exigencias y obligaciones previstas en la misma ley, en el presente decreto y en las demás normas que regulen la materia durante el término señalado. Son hechos constitutivos del acaecimiento o cumplimiento de la condición resolutoria, los siguientes:

- a) Enajenar o arrendar el terreno adquirido con el subsidio dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo del Incoder.
- b) Si se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente por el campesino a juicio del Instituto.
- c) Si se comprobare que incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario de la reforma agraria.

El trámite correspondiente a la declaración del acaecimiento de la condición resolutoria se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 25 de 1995 de la Junta Directiva del Incora o las disposiciones que lo modifiquen o aclaren.

Artículo 42. Cumplida la condición resolutoria, conforme al reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo del Incoder, los beneficiarios del subsidio deberán restituirlo en efectivo a su valor presente a esta entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 160 de 1994 sobre ese particular.

Artículo 43. En todas las escrituras públicas de compraventa de predios rurales adquiridos con subsidios otorgados por el Incoder, así como en las resoluciones administrativas de adjudicación de tierras que se expidan por el Instituto, se anotará esta circunstancia, las obligaciones que contrae el beneficiario del subsidio y los derechos del Instituto, así como el establecimiento expreso de la condición resolutoria del subsidio en favor del Incoder por el término de doce (12) años, cuando ocurran los eventos previstos en la ley. Así mismo, la escritura pública deberá contener la expresa mención de prestar mérito ejecutivo a favor del Incoder para el cobro de las sumas adeudadas, de acuerdo con el artículo anterior.

Parágrafo. Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la posesión de predios adquiridos con subsidio en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del Incoder para llevar a cabo la enajenación, dentro del término previsto en este artículo.

Artículo 44. El beneficiario que transfiera la propiedad, posesión o tenencia de un predio adquirido mediante subsidio, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas de Reforma Agraria. El nuevo adquirente o cesionario será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio.

CAPITULO IX

Interventoría y seguimiento

Artículo 45. El Incoder será responsable, directamente o por intermedio de un tercero técnicamente idóneo, de adelantar las actividades de interventoría y seguimiento de conformidad con lo establecido en la Ley 1151 de 2007, la Ley 160 de 1994, el presente Decreto y las demás normas que regulen la materia. El Incoder definirá, mediante un manual de interventoría, las condiciones y actividades a realizar, teniendo como obligaciones

mínimas las siguientes:

- 45.1. Elaborar las órdenes de pago a fin de efectuar los desembolsos que deba realizar el Incoder a favor del solicitante del subsidio.
- 45.2. Verificar la disponibilidad de la contrapartida monetaria, así como la correcta cuantificación de las contrapartidas no dinerarias cuando a ello hubiere lugar.
- 45.3. Verificar los precios utilizados para la elaboración del presupuesto del proyecto productivo y de la compra del predio.
- 45.4. Ordenar las modificaciones sustanciales al presupuesto y al cronograma que hubieren sido presentados en la propuesta, así como las obras complementarias que se planee ejecutar.
- 45.5. Verificar que el precio correspondiente al avalúo comercial presentado por el solicitante corresponde a las condiciones de mercado del predio objeto de compra.
- 45.6. Constatar que los requerimientos financieros, técnicos y ambientales han sido satisfechos y corresponden a la realidad del proyecto productivo y del predio solicitado.
- 45.7 Efectuar el seguimiento a la ejecución de los recursos otorgados al beneficiario a título de subsidio.
- 45.8. Verificar la ejecución del 100% del Proyecto.
- 45.9. Definir el acaecimiento de las causales para aplicar la condición resolutoria del subsidio o el incumplimiento del contrato de operación y funcionamiento.

Artículo 46. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 2 de junio de 2009.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Oscar Iván Zuluaga Escobar.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Andrés Darío Fernández Acosta.