DECRETO 4984 DE 2007

(diciembre 28)

por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1152 de 2007 en lo relacionado con el subsidio para compra de tierras, se establecen los procedimientos operativos y se dictan otras disposiciones.

Nota 1: Derogado por el Decreto 4800 de 2008, artículo 43.

Nota 1: Derogado parcialmente por el Decreto 3065 de 2008.

Nota 2: Modificado por el Decreto 2055 de 2008.

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 y los artículos 56 y siguientes de la Ley 1152 de 2007,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones preliminares

Artículo 1°. Objeto. El presente decreto reglamenta el subsidio para la compra de tierras establecido en la Ley 1152 de 2007, que se otorgará por una sola vez a los hombres y mujeres campesinos y los trabajadores agrarios, que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 57 de la misma ley y que se postulen libremente para recibirlo de forma individual o colectiva.

Artículo 2°. Definiciones.

2.1. Subsidio integral para compra de tierras: El subsidio para la compra de tierras es un aporte estatal que se otorga 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 con las condiciones que establecen la Ley, en el presente decreto y en las demás disposiciones que emita el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o el Consejo Directivo del Incoder sobre la materia. El subsidio para compra 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 estedecreto;

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

c) Compensar hasta la concurrencia del tope máximo del subsidio, las deudas contraídas en virtud de la Ley 160 de 1994 en aquellos casos en los cuales el beneficiario se encuentre relacionado como víctima del conflicto armado pendiente de reparación en los términos de la Ley 975 de 2005, hecho previamente certificado por la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación.

2.2. Unidad Agrícola Familiar: Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF) la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, permitiendo a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. La Unidad Agrícola Familiar no requerirá normalmente para ser productiva sino del trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la producción así lo requiere. El tamaño máximo de las Unidades Agrícolas Familiares para cada región será determinado por el Consejo Directivo del Incoder, según se establece en el artículo 81

de la Ley 1152 de 2007.

2.3. Unidad Familiar: Para efectos de la aplicación del subsidio para compra 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 tercer grado de consaguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que comparten una unidad productiva y derivan ingresos de su explotación. La Unidad Familiar también comprende al Jefe de hogar establecido en el numeral 10 del artículo 172 de la ley 1152 de 2007.

2.4. 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 durante un período mínimo de cuatro (4) años.

2.5. Predio a adquirir: Es la extensión de tierra que la Unidad Familiar pretende adquirir para desarrollar el correspondiente proyecto productivo, de acuerdo con las características y procedimientos que se establecen en este decreto.

Artículo 3°. Aplicación del subsidio integral para compra de tierras. El subsidio para compra 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 de los aspirantes a obtener el subsidio

Artículo 4°. Condiciones de los aspirantes. Podrán ser aspirantes a obtener el subsidio de tierras las personas mayores de dieciocho (18) 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, pesqueras 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 titulación de baldíos;

e) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

Parágrafo 1°. Cada uno de los integrantes de la Unidad Familiar debe cumplir con los requisitos de elegibilidad antes señalados.

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

Parágrafo 2°. Tales calidades deberán ser verificadas por el Incoder en su Oficina Departamental en los términos del artículo 61 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 5°. Condiciones de los aspirantes en situación de desplazamiento. Cuando el Incoder abra convocatorias para optar a subsidios de compra de tierras a favor de la población desplazada por la violencia en los términos del artículo 1° del Decreto 2984 de 2007, en cooperación con la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional, las condiciones de los aspirantes a obtener el subsidio de tierras serán las siguientes:

a) Ser mayores de dieciocho (18) años de edad que integran Unidades Familiares;

b) Que deriven la mayor parte de sus ingresos de actividades agropecuarias, pesqueras y/o forestales;

c) Estar inscritos en los niveles 1 ó 2 del Sisbén;

d) Estar inscrito en el Registro Unico de Población Desplazada Acción Social como desplazado por la violencia;

e) No tener penas privativas de la libertad pendientes de cumplimiento, impuestas mediante fallo penal en firme.

CAPITULO III

Condiciones del subsidio

Artículo 6°. Valor del subsidio para compra de tierras. El monto máximo de subsidio a otorgar a los aspirantes al subsidio para compra de tierras será el que corresponda al valor de una Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para la zona o región donde se ubica el predio a adquirir, siempre que cumpla con el límite del valor máximo por hectárea establecido en la Resolución de apertura de la convocatoria.

Artículo 7°. Cobertura del subsidio. Para el cálculo del monto del subsidio que corresponde a cada solicitud se adoptan los siguientes parámetros:

7.1. Cobertura del subsidio para compra de tierra:

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

b) Cuando el (los) solicitante (s) del subsidio sea propietario de tierra productiva en una extensión igual o inferior al 25% de una Unidad Agrícola Familiar, el subsidio podrá cubrir el

100% del valor de la tierra que se requiere para completar la extensión de la UAF;

c) Cuando el (los) solicitante (s) del subsidio sea propietario de tierra productiva en una extensión superior al 25% y hasta el 75% de una Unidad Agrícola Familiar, el subsidio podrá cubrir el 75% del valor de la tierra que se requiere para completar la extensión de la UAF;

d) Cuando el (los) solicitante (s) del subsidio sea propietario de tierra productiva en una extensión superior al 75% de una Unidad Agrícola Familiar, pero inferir al 100% de la misma, el subsidio podrá cubrir el 50% del valor de la tierra que se requiere para completar la extensión de la UAF.

7.2. Cobertura del subsidio para financiar el proyecto productivo:

Cuando los aspirantes al subsidio para compra de tierras así lo soliciten, el Incoder podrá otorgar un subsidio adicional para atender los requerimientos financieros del proyecto productivo, que será determinado según los siguientes parámetros:

a) El 30% del valor del capital de trabajo para los cultivos de ciclo corto o las actividades pecuarias o pesqueras, por un período de dos años;

b) El 30% del valor del capital de trabajo para los cultivos de tardío rendimiento, permanentes o semipermanentes, incluidos los forestales, por un período de cuatro años.

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 artículo anterior.

Artículo 8°. Forma de pago del subsidio. Una vez aprobado el monto del subsidio en los términos de este decreto, el Incoder procederá a su pago de la siguiente forma:

8.1. Forma de pago del subsidio para compra 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.

Será requisito para el primer desembolso del subsidio de que trata el literal a) del presente numeral, que el beneficiario demuestre que la cofinanciación ofrecida en el proyecto se hizo efectiva, esto es, que los recursos de la contrapartida se encuentren consignados o dispuestos directamente a la cofinanciación del proyecto de la manera como sea definido en la resolución de Apertura de la Convocatoria.

8.2. Numeral modificado por el Decreto 2055 de 2008, artículo 1º. Forma de pago del subsidio para el proyecto productivo:

El componente del subsidio integral para la compra de tierras destinado a financiar parcialmente los costos de establecimiento del proyecto productivo correspondiente, se desembolsará a una cuenta bancaria a nombre del beneficiario del respectivo subsidio.

En todo caso, la disposición de estos recursos estará sujeta a la autorización de la entidad otorgante, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – Incoder.

Texto inicial del numeral 8.2.: “Forma de pago del subsidio para el proyecto productivo:

El subsidio para los requerimientos financieros del proyecto será cancelado por el Incoder como abono a los pagos parciales de la obligación crediticia que asuma el beneficiario del subsidio para financiar el proyecto productivo correspondiente.”.

CAPITULO IV

Condiciones de las convocatorias

Artículo 9°. Reglas generales. El subsidio para la adquisición de tierras a que se refiere este decreto será asignado mediante convocatorias públicas y abiertas al menos dos (2) veces al año que se llevarán a cabo a través de procedimientos de libre concurrencia.

Artículo 10. Contenido de la convocatoria. La resolución de 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 11. Publicidad de la convocatoria. El aviso de convocatoria deberá ser publicado en dos (2) oportunidades en diarios de circulación nacional con una 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 www.incoder.gov.co durante todo el término de apertura de la convocatoria.

CAPITULO V

Condiciones de las postulaciones

Artículo 12. La radicación de una solicitud del subsidio para compra de tierras por parte del aspirante, dentro de los plazos establecidos para cada convocatoria corresponde al acto de postulación.

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

Parágrafo. Los aspirantes 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 13. Modalidades de las postulaciones. Los aspirantes a obtener este 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 Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, en la Resolución de Apertura de la convocatoria.

En todo caso, si se trata 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;

c) Literal derogado por el Decreto 3065 de 2008, artículo 1º. No habrá lugar a subsidiar propiedad rural comunitaria o común y pro indiviso.

Artículo 14. Trámite de la postulación. La postulación se lleva a cabo mediante la radicación del formulario de postulación debidamente diligenciado ante las Oficinas Departamentales o Grupos Técnicos Territoriales del Incoder con los siguientes anexos:

a) Fotocopia del documento de identificación de todos los miembros de la Unidad Familiar;

b) Descripción de las características del predio a adquirir, su extensión y ubicación, y la identificación del propietario actual;

c) Presentar el original del certificado de Tradición y Libertad del predio a adquirir, expedido con menos de dos (2) meses de anterioridad a la fecha de radicación de la solicitud de

subsidio;

d) Avalúo comercial del predio a adquirir, que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de acuerdo con las disposiciones vigentes;

e) Descripción del proyecto productivo que se pretende adelantar en dicho predio con el cálculo de la tasa interna de retorno (TIR);

f) Declaración juramentada en la que se manifieste que ninguno de los miembros de la Unidad Familiar es propietario de extensiones de tierra superiores a una UAF, que no han sido beneficiarios de subsidios de tierras ni adjudicatarios de tierras o sujeto titulación de baldíos; y que no cuentan con condenas penales privativas de la libertad pendientes de cumplimiento con ocasión de un fallo penal en firme;

g) Declaración juramentada suscrita por los miembros de la Unidad Familiar y el propietario del predio a adquirir en la cual conste que se adelantó el proceso de negociación del mismo, y se especifiquen las condiciones del precio y las forma de pago convenidas.

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

Artículo 16. Devolución de la postulación. Cuando alguna postulación no cumpla con los requisitos de elegibilidad establecidos en este decreto será devuelta por el Incoder a los interesados, con una descripción de los factores que originaron el rechazo. El Instituto prestará la asesoría necesaria para orientar a los aspirantes a fin de que los postulantes subsanen las deficiencias presentadas y presenten las correcciones del caso en el término de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento efectivo al solicitante so pena de

rechazo en los términos del artículo 61 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 17. Requisitos técnicos de la postulación. La postulación deberá contener una descripción del predio a adquirir así como del proyecto productivo según los siguientes términos:

17.1. Requisitos o exigencias mínimas de los predios. Se establecen los siguientes requisitos o exigencias mínimas que deberán cumplir los predios rurales que sean solicitados en adquisición por los solicitantes del subsidio, las cuales deberán ser acreditadas en la solicitud del subsidio:

17.1.1. 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.

17.1.2. 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.

17.1.3. 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.

17.1.4. 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° de 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.

17.1.5. 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.

17.2. Requisitos o exigencias mínimas del proyecto productivo: La descripción del proyecto productivo que se pretende adelantar en el predio a adquirir, el cual debe tener como mínimo el siguiente contenido:

17.2.1. Estudio de mercado: El estudio de mercado tendrá como objetivo establecer, teniendo en cuenta las condiciones agroclimáticas de la zona, y para cada uno de los productos agrícolas y pecuarios factibles de ser generados, las características de la oferta y la demanda a nivel regional, nacional y aun internacional si a ello hubiere lugar; los precios al productor, y las condiciones y facilidades de su comercialización así como el margen de utilidad estimado.

El estudio de mercado que se presente junto con la propuesta, deberá contener como mínimo los siguientes aspectos:

• Descripción del producto o productos y sus usos, productos sustitutos y complementarios.

• Análisis de la oferta y la demanda del producto o productos, tamaño del mercado local, regional, nacional e internacional.

• Frecuencia de compra, precios y lugares de venta.

• Análisis de los precios, incluyendo evolución histórica, variaciones estacionales y situación actual en sus diferentes calidades y variedades, considerando los distintos mercados para estos productos.

• Costos relacionados con los aspectos comerciales y de distribución.

• Sistemas de venta y pago de los productos en los principales canales y cadenas para su comercialización.

17.2.2. Estudio agropecuario: La propuesta deberá contener un estudio agropecuario de la zona, la tecnología disponible, la experiencia y tendencias de los productores, identificación de los recursos y limitantes que están incidiendo en el desarrollo actual de la región para ese proyecto productivo, y definición de las características potenciales de los productos que por sus condiciones agronómicas, puedan desarrollarse dentro del proyecto, teniendo en cuenta las nuevas condiciones de riego, drenaje, mercadeo e introducción de técnicas modernas de cultivo. Este estudio deberá contener los siguientes aspectos:

• Diagnóstico de la situación agropecuaria actual de la región para ese proyecto productivo, determinando los recursos y limitantes que estén influyendo en la producción y mercadeo, el

volumen y valor de la producción, y cuantificación de los costos con el propósito de poder calcular las utilidades potenciales del proyecto.

• Patrones de costos y rendimientos de las explotaciones.

• Area y valor de la producción agropecuaria propuesta, calculando los volúmenes de la producción desde el primer año en que se ponga en marcha el proyecto hasta la fase de pleno desarrollo, según los rendimientos proyectados.

• Requerimientos de mano de obra.

• Requerimientos de maquinaria agrícola.

17.2.3. Aspectos ambientales: Copia del Acto Administrativo a través del cual se concede permiso, licencia, concesión o demás autorizaciones ambientales que se requieran de acuerdo con la normativa vigente.

17.2.4. Aspectos financieros: La propuesta deberá presentar los aspectos financieros que permitan determinar la viabilidad financiera del proyecto, incluyendo la definición de un presupuesto detallado, el cronograma de obras y desembolsos, y el flujo de caja del proyecto. Con base en este último, la propuesta deberá incluir el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, TIR.

Parágrafo. La no concordancia entre la información y/o documentación suministrada y el informe técnico elaborado por el Interventor en la visita de verificación, así como el ocultamiento de datos esenciales para la evaluación de la propuesta y la verificación de la factibilidad de la solución técnica planteada, significarán la no asignación del subsidio.

CAPITULO VI

Elegibilidad de las postulaciones

Artículo 18. Elegibilidad de las postulaciones. La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a los proyectos productivos y a los predios objeto

de solicitud de subsidio. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas establecidos en la Ley 1152 de 2007, el presente decreto, y en las demás normas que rijan la materia. Las postulaciones elegibles serán las que cumplan con los siguientes requisitos:

18.1. Elegibilidad del proyecto productivo: Los aspirantes a obtener el subsidio para compra de tierras deberán presentar al momento de su postulación, la descripción del proyecto productivo que se pretende adelantar en el predio a adquirir, el cual debe cumplir con las siguientes condiciones:

18.1.1. Que el proyecto productivo cumpla con las condiciones definidas en el artículo 17.2. de este decreto.

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

18.1.3. 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la Ley 1152 de 2007.

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

18.2. Elegibilidad de los predios a adquirir:

18.2.1. Que el predio cumpla con las condiciones descritas en el numeral 17.1 de este decreto.

18.2.2. Los predios a adquirir por los aspirantes al subsidio deben estar ubicados en zonas aptas para la producción agropecuaria, pesquera o forestal.

18.2.3. Que no se trate de predios ubicados en áreas de las que trata el numeral 1 del artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.

Artículo 19. Procedimiento para la elegibilidad. La elegibilidad de una solicitud de acceso al subsidio para compra 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.

En consecuencia, en cada convocatoria el Incoder hará pública en sus Oficinas Departamentales la lista de todas las solicitudes que resulten elegibles para obtener el subsidio, incluyendo los datos de los solicitantes, la descripción del predio, las condiciones del precio y el tipo de proyecto productivo.

No obstante, la simple declaratoria de elegibilidad de una solicitud de subsidio en ningún caso genera derecho alguno en favor de los postulantes.

CAPITULO VII

Calificación de las postulaciones elegibles

Artículo 20. Procedimiento para la calificación. Una vez identificadas por el Incoder las solicitudes de subsidio que resulten elegibles para cada convocatoria, procederá a determinar el puntaje de calificación correspondiente a cada una de ellas. Para ello, el Instituto contratará los servicios de una entidad de reconocida idoneidad que garantice la

objetividad y la transparencia en el proceso de calificación. La Resolución de apertura de la convocatoria deberá contener un término máximo en el que se debe surtir la etapa de calificación de las propuestas.

Artículo 21. Variables para la calificación. Los puntajes de calificación de cada una de las solicitudes de subsidio serán determinados en la Resolución de Apertura de la Convocatoria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 1152 de 2007, e incluirá los siguientes criterios:

21.1. Costo por hectárea: este factor de calificación otorga un máximo de 300 puntos, otorgando el máximo de 300 puntos al menor valor por hectárea.

21.2. Calidad de la tierra del predio a adquirir: este factor de calificación otorga un máximo de 300 puntos. Otorgando trescientos (300) puntos a la calidad agrológica I y cero (0) puntos a la calidad agrológica VI.

21.3. Indice de pobreza regional: este factor de calificación otorga un máximo de 200 puntos. Será calificado con el máximo de doscientos (200) puntos el proyecto presentado para compra de tierra en el municipio con mayor índice de población rural calificada en los niveles de Sisbén 1 y 2.

Parágrafo 1°. El Incoder podrá definir otros criterios de calificación adicionales hasta por un máximo de trescientos puntos (300) definiendo para ello la metodología de la calificación en los términos de referencia de la convocatoria según lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 1157 de 2007.

Parágrafo 2°. Puntaje total. El puntaje obtenido por cada solicitud es igual a la sumatoria de los puntos obtenidos para cada uno de los factores de calificación definidos en el artículo anterior.

Artículo 22. Comunicación y publicación. El Incoder publicará en un diario de circulación nacional y en su página de Internet el listado de las solicitudes declaradas elegibles con su respectiva calificación en orden descendente, de acuerdo con el puntaje obtenido en cada caso. El Instituto también comunicará la elegibilidad y la calificación de las solicitudes a los aspirantes interesados por el medio de comunicación más expedito.

El informe de calificación de los proyectos elegibles en ningún caso puede entenderse como el otorgamiento de una calificación final o como una garantía de que los proyectos revisados obtendrán el derecho a recibir el apoyo económico correspondiente, toda vez que tal situación se definirá una vez concluya la etapa de evaluación, calificación, selección de proyectos productivos y adjudicación oficial del subsidio.

Artículo 23. Calificación para desplazados y para campesinos. En el caso en el que una misma convocatoria se efectúe para subsidiar adquisición de predios tanto para población desplazada como para campesina, en la cual se definirá el monto total de los recursos que serán asignados para los dos tipos de población, el calificador elaborará dos listas de proyectos elegibles, una por cada tipo de población y ambas listas estarán organizadas en orden descendente.

La asignación de los recursos se generará teniendo en cuenta el orden de la calificación de cada una de las listas de proyectos correspondientes a cada tipo de población, y la disponibilidad de recursos para la convocatoria específica.

CAPITULO VIII

Adjudicación del subsidio

Artículo 24. Definición de los potenciales beneficiarios. El listado de calificaciones de los proyectos que sean declarados potenciales beneficiarios del subsidio deberá ser definido por el Incoder, dicho listado se publicará en un diario de amplia circulación nacional.

Artículo 25. Adquisición del derecho al otorgamiento del subsidio. Los solicitantes del subsidio de los proyectos que obtuvieron el mayor puntaje, deberán acreditar, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la publicación de los listados de proyectos de potenciales beneficiarios, el depósito de la contrapartida ofrecida en la postulación.

En ningún caso los recursos serán retirados antes que el Incoder asigne los apoyos correspondientes.

En el caso de los proyectos cuya contrapartida sea financiada en su totalidad por una entidad pública, a efectos de la asignación del apoyo económico, no será necesario acreditar el cumplimiento de este requisito, siempre que se hubiere aportado copia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal, CDP.

Parágrafo. Una vez adjudicado el subsidio y previo al primer desembolso, el Incoder adelantará las acciones necesarias para verificar las condiciones de los predios y proyectos productivos. En todo caso, el primer desembolso del subsidio estará supeditado a la expedición del Informe de Viabilidad del Proyecto elaborado por el Interventor designado por el Incoder. Dicho informe verificará la titularidad del inmueble en cabeza del vendedor y la inexistencia de gravámenes o limitaciones al derecho de dominio sobre el inmueble objeto de solicitud.

CAPITULO IX

Condición resolutoria

Artículo 26. Condición resolutoria del subsidio. El subsidio otorgado para la compra de tierra quedará siempre sometido a una condición resolutoria, dentro de los siete (7) años siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1152 de 2007, en el evento en que el beneficiario incumpla con las exigencias y obligaciones

previstas en la misma ley, del presente decreto y de 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) La enajenación o transferencia de la tenencia del inmueble respectivo por parte del beneficiario del subsidio sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo;

b) Si se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente;

c) Si se comprobare que el productor incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario del subsidio;

d) Si se produjere la fragmentación del inmueble por parte del beneficiario del subsidio;

e) Si se implantaren cultivos ilícitos en el predio subsidiado.

Emitido el acto administrativo que declara el acaecimiento del hecho generador de la condición resolutoria, el particular deberá desvirtuar la causal de incumplimiento invocada por el Incoder para evitar que esta se haga efectiva.

El trámite correspondiente a la declaración del acaecimiento de la condición resolutoria se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 27. Cumplida la condición resolutoria conforme al reglamento que para el efecto expida el Consejo Directivo, los beneficiarios del subsidio deberán restituirlo en efectivo a su valor presente al Incoder, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1152 de 2007 sobre ese particular.

En todo caso, el Consejo Directivo del Incoder atendiendo las circunstancias especiales de cada caso y dentro de los principios y objetivos de la presente ley, podrá autorizar al beneficiario del subsidio la enajenación total o parcial de la Unidad Agrícola Familiar (UAF),

cuando se requiera por una entidad de derecho público para la construcción de una obra pública, la instalación de un servicio público, el desarrollo de una actividad declarada por la ley como de utilidad pública e interés social o en los eventos en los que el Consejo Directivo lo considere conveniente, para lo cual dispondrá la sustracción de la parcela o del terreno respectivo del régimen de la unidad agrícola familiar. Solo se autorizarán enajenaciones parciales cuando el remanente del terreno cumpla con las condiciones necesarias para constituir una UAF, de lo contrario se deberá autorizar la enajenación total.

Artículo 28. 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 siete (7) años, cuando ocurran los eventos previstos en esta 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 respectivamente de autorizar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio de predios rurales adquiridos con el subsidio, en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del Incoder para llevar a cabo el respectivo acto o contrato.

Artículo 29. El beneficiario que incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 67 de la Ley 1152 de 2007, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas del Instituto.

Respecto de la causal referente a la enajenación del predio, el nuevo adquirente o tenedor será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las

mejoras que hubiere introducido en el predio, y serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención a lo aquí dispuesto.

CAPITULO X

Interventoría y seguimiento

Artículo 30. 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 1152 de 2007, el presente decreto y las demás normas que regulen la materia. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural definirá las condiciones de la interventoría, teniendo como obligaciones mínimas del interventor las siguientes:

30.1. Realizar la visita de verificación en terreno de cada uno de los proyectos elegibles.

30.2. Elaborar un documento denominado Informe de Viabilidad del Proyecto.

30.3. Elaborar las órdenes de pago a fin de efectuar los desembolsos que deba realizar el Incoder a favor del solicitante del subsidio.

30.4. Verificar la disponibilidad de la contrapartida monetaria, así como la correcta cuantificación de las contrapartidas no dinerarias cuando a ello hubiere lugar.

30.5. Verificar los precios utilizados para la elaboración del presupuesto del proyecto productivo y de la compra del predio.

30.6. 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.

30.7. Verificar que el precio correspondiente al avalúo comercial presentado por el solicitante corresponde a las condiciones de mercado del predio objeto de compra, 30.8. Constatar que los requerimientos financieros, técnicos y ambientales han sido satisfechos y corresponden a la realidad del proyecto productivo y del predio solicitado.

30.9. Efectuar el seguimiento a la ejecución de los recursos otorgados al beneficiario a título de subsidio.

30.10. Definir el acaecimiento de una causal de resolución del subsidio según el artículo 67 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 31. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto 1250 de 2004, el Decreto 2666 de 1994, el Decreto 1032 de 1995, el Decreto 2217 de 1996 y el Decreto 1226 de 1997.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de diciembre de 2007.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Oscar Iván Zuluaga Escobar.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Andrés Felipe Arias Leiva.