

# ABC

**Administración de Tierras de la Nación**



# 1 ¿Qué son las Entidades de Derecho Público?

Las Entidades de Derecho Público son organizaciones o instituciones que forman parte del sector público y que han sido creadas por el Estado para cumplir funciones de interés general o público. Estas entidades se rigen principalmente por el derecho público, que regula las relaciones entre los ciudadanos y los poderes del Estado, y se caracterizan por tener personalidad jurídica propia, autonomía administrativa, y por estar sujetas a control estatal.

# 2 ¿Cuándo una Entidad de Derecho Público se puede adjudicar un terreno de la nación y para qué?

En Colombia, una Entidad de Derecho Público puede adjudicarse un terreno de la nación en determinadas condiciones, con el fin de cumplir funciones de interés público o social. Este proceso está regulado principalmente por el Código de Recursos Naturales, el Decreto 2811 de 1974, la Ley 160 de 1994, y normas de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) y otras entidades competentes.



### 3 ¿Qué documentos debe presentar una EDP para recibir la adjudicación de un baldío de la nación?

- A- Solicitud formal dirigida a la ANT.
- B- Copia del acto administrativo de creación o existencia de la entidad.
- C- Proyecto o plan de inversión.
- D- Certificación de que el predio es baldío.
- E- Plano de localización del predio.
- F- Constancia de disponibilidad presupuestal (opcional, según el caso).
- G- Certificación de no existencia de conflicto sobre el predio.
- H- Concepto de viabilidad técnica y jurídica de la ANT.



### 4 ¿Qué son las limitaciones a la propiedad y para qué sirven?

Las limitaciones a la propiedad son las prohibiciones derivadas de los programas de acceso a tierras que imponen obligaciones solo por el acto de adjudicación (“titulación de baldíos”, “régimen parcelario o fondo de tierras” y “subsidio integral de tierras”):

- **Disposición:** Limitación a la facultad para enajenar – suscribir actos que impliquen desprenderse de la propiedad del bien sin autorización de la ANT.
- **Fraccionamiento:** Prohibición para realizar actos jurídicos que impliquen segregación o división del predio en una extensión menor a la establecida para la UAF.
- **Concentración:** Prohibición de adquirir otros predios rurales que provengan también de programas de acceso a tierras.
- **Constitución de gravámenes:** Prohibición de imponer derechos reales accesorios a su predio sin la respectiva autorización de la ANT.

## 5 ¿Qué es un contrato de derechos de uso y para qué sirve?

Un contrato de derechos de uso es un acuerdo legal mediante el cual el propietario de un bien (normalmente un inmueble, un terreno o un recurso) autoriza a otra parte a usarlo, sin transferir la propiedad, durante un tiempo determinado y bajo condiciones específicas.

## 6 ¿Por cuánto tiempo se suscriben los contratos de derechos de uso o explotación con la ANT?

Por un término de hasta de diez (10) años y puede ser prorrogado.





## 7 ¿Cómo puedo acceder a un contrato de derechos de uso sobre una tierra?

Para acceder a un contrato de derechos de uso sobre una tierra en Colombia, especialmente si se trata de un terreno baldío de la nación, debes seguir un procedimiento ante la Agencia Nacional de Tierras (ANT). El proceso puede variar dependiendo de si eres una entidad pública, comunidad campesina, organización étnica o persona natural, pero en términos generales, estos son los pasos básicos:

- A- Verifica que el terreno sea baldío.
- B- Identifica y justifica el propósito del uso.
- C- Prepara los documentos requeridos.
- D- Radica la solicitud ante la ANT.
- E- Firma el contrato o resolución de asignación en uso.

## ¿Cuál es la diferencia entre **8 fraccionamiento y proceso divisorio** y ante qué autoridades se solicitan?

**El fraccionamiento:** Es la prohibición para que el titular realice actos jurídicos que impliquen la segregación o división de su predio. El artículo 44 de la Ley 160 de 1994 marca la regla general según la cual los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de las extensiones determinadas como constitutivas de UAF. Dicho precepto es atemperado con las excepciones previstas en el artículo 45 ibídem.

**El proceso divisorio:** Es una demanda ante un juez civil para dividir un bien que pertenece a varias personas y que no se ponen de acuerdo sobre la propiedad de cada parte. El objetivo principal es terminar con la copropiedad y separar los bienes, pudiendo ser por división material o por venta (Código General del Proceso, artículo 406).

**Licencia de subdivisión y sus modalidades:** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo (Decreto 1077 del 2015, artículo 2.2.6.1.1.6)

En términos generales, la autorización para fraccionar predios rurales de origen público corresponde a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), salvo en los casos excepcionales establecidos en la Circular 03 de 2018 de la ANT. Por el contrario, los predios rurales que no provengan de adjudicaciones estatales, así como las licencias de subdivisión, son competencia de las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y del proceso divisorio ante la jurisdicción ordinaria.

## 9 ¿Qué es una condición resolutoria y para qué sirve?

Condición resolutoria es una figura jurídica que le sirve a la Entidad para recuperar el valor del subsidio entregado, ante la verificación del incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario, dentro de los doce (12) años (Ley 160 de 1994) y siete (7) años (Decreto Ley 902 de 2017) siguientes al otorgamiento del subsidio, contados a partir de la constancia de ejecutoria del acto administrativo.

# 10 ¿Qué predios tienen **condición resolutoria?**

Los predios sometidos a condición resolutoria son los adjudicados bajo la Ley 160 de 1994 o Ley 902 de 2017 bajo el programa de acceso a tierras denominado **“Subsidio Integral de Tierras”**.

# 11 ¿Qué es la caducidad administrativa **en los programas de acceso a tierras?**

Es la sanción que se le impone a los adjudicatarios de predios del Fondo Nacional Agrario que se encuentran bajo el régimen de propiedad parcelaria de 15 años (**Ley 160 de 1994**) y siete años (**Decreto Ley 902 de 2017**), cuando han incumplido alguna de las obligaciones de la adjudicación, previo agotamiento del procedimiento administrativo correspondiente. Con la caducidad administrativa se extingue el derecho

# 12 ¿Si mi baldío fue adjudicado por la Ley 160 de 1994, **qué necesito para poder venderlo?** **¿Y si fue adjudicado por el Decreto Ley 902 de 2017?**

Los predios adjudicados en virtud de la Ley 160 de 1994, que establece el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, no están sujetos a restricciones para su enajenación total. En consecuencia, no requieren autorización previa de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Por el contrario, los predios adjudicados conforme al Decreto Ley 902 de 2017, que regula el acceso a tierras baldías y fiscales patrimoniales, están sujetos a una restricción temporal de enajenación por un término de siete (7) años. Durante este período, cualquier acto de venta debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 8 de dicho Decreto.





## 13 ¿Qué es el uso de suelos y para qué sirve?

El uso del suelo se refiere a la destinación asignada a un predio o área específica por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de cada municipio o distrito, conforme a las actividades que se pueden desarrollar en el mismo. El POT es el instrumento técnico y normativo que orienta el desarrollo del territorio municipal, regulando la utilización, ocupación y transformación del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales establecidos por las autoridades competentes.

A través de la clasificación del uso del suelo en categorías como principal, compatible, complementario, restringido y prohibido, el POT busca planificar y gestionar el desarrollo urbano y rural, prevenir conflictos de uso, proteger el medio ambiente y mitigar riesgos, garantizando así un ordenamiento territorial sostenible y armónico (Ley 388 de 1997).

## 14 ¿Qué es el Subsidio Integral de Acceso a Tierras y cómo puedo acceder a este?

El propietario o apoderado deberá solicitar a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) la autorización para la enajenación del predio dentro del término establecido, cumpliendo con los requisitos contemplados en el artículo 8 del **Decreto Ley 902 de 2017 (artículo 38 del Acuerdo 349 del 2014)**.

# 15 ¿Qué documentos necesito para conseguir la autorización de venta por parte de la ANT?

Para los predios adjudicados bajo los programas de acceso a tierras “Régimen Parcelario o Fondo de Tierras” y “Subsidio Integral de Tierras” que se encuentra dentro de términos o bajo “Titulación de Baldíos” con el Decreto Ley 902 de 2017:

## Enajenante (vendedor):

- a) Solicitud por escrito ante la Agencia de autorización de venta por los adjudicatarios (cónyuge y/o compañera permanente).
- b) Certificado de libertad y tradición actualizado (vigencia no superior a un mes).
- c) Certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial.
- d) Certificado mediante el cual se prueben las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que se manifiestan en la solicitud (enfermedad, pérdida de capacidad laboral, etc.).

## Aspirante (comprador): artículos 4, 5 y 8 del Decreto Ley 902 de 2017.

A- No poseer un patrimonio neto que supere las mil trescientas

sesenta y siete coma cincuenta y cuatro (1.367,54) Unidades de Valor Tributario (UVT)\* al momento de participar en el programa de acceso a tierras.

B- No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

C- No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados para vivienda rural y/o urbana.

D- No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.

E- No haber sido declarado ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

F- Aceptación sobre la subrogación en todas las obligaciones contraídas por el enajenante establecidas en el Decreto Ley 902 de 2017 a favor de la Agencia Nacional de Tierras con relación a la Resolución No. 5789 del 14 de julio de 2020 del predio 480-26015 (Declaración juramentada por parte de quien adquiere el predio).

## **16** ¿Qué pasa si vendo mi predio **sin autorización de la ANT?**

Los predios adjudicados bajo el régimen de titulación de baldíos establecido por la **Ley 160 de 1994**, o aquellos adjudicados bajo el régimen parcelario y subsidio integral de tierras que se encuentren fuera de los términos de restricción establecidos, no requieren autorización para su enajenación total. En consecuencia, pueden ser vendidos sin contravenir las disposiciones legales aplicables.

Por el contrario, los predios adjudicados bajo el régimen de titulación de baldíos establecido por el **Decreto Ley 902 de 2017**, o aquellos adjudicados bajo el régimen parcelario y subsidio integral de tierras que se encuentren dentro de los términos de restricción establecidos, están sujetos a las sanciones previstas en la normativa vigente.

En estos casos, la enajenación no autorizada puede dar lugar a la caducidad administrativa del acto de adjudicación o a la aplicación de la condición resolutoria, lo que podría resultar en la recuperación del predio por parte del Estado o en la obligación de restituir el valor monetario correspondiente.

## **17** ¿Cómo sé en qué momento puedo solicitar **el fraccionamiento de mi tierra?**

En principio, el fraccionamiento de predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF) está restringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994. No obstante, el artículo 45 de la misma ley establece excepciones que permiten el fraccionamiento en casos específicos.

En cuanto al momento para solicitar el fraccionamiento, no existe una prohibición específica. Sin embargo, este debe realizarse conforme a las condiciones establecidas en el programa de acceso a tierras bajo el cual se adjudicó el predio. Los requisitos y procedimientos aplicables dependerán del programa específico y de las normativas vigentes al momento de la solicitud.

***Cuándo puedes solicitarlo:***

- A- Eres propietario inscrito legalmente.***
- B- No hay restricciones activas.***
- C- Cumples con el uso del suelo permitido.***

# 18

¿Qué son los gravámenes sobre mi terreno y cómo los puedo identificar en mi folio de matrícula?

En términos generales, un gravamen se entiende como una carga o limitación que se impone sobre un bien inmueble, con el propósito de garantizar el cumplimiento de una obligación o derecho. Esta figura jurídica asegura que el adjudicatario cumpla con las obligaciones adquiridas, estableciendo una restricción al libre ejercicio de su derecho de dominio.

Los gravámenes pueden identificarse en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, ya que se registran como medida cautelar, limitación al dominio, hipoteca, entre otros, cumpliendo con el requisito de solemnidad del acto y son constituidos por entidades del Estado, mientras que los constituidos entre particulares son competencia de trámites privados.



# 19

## ¿Qué son los gravámenes sobre mi terreno y cómo los puedo identificar en mi folio de matrícula?

Para el fraccionamiento de predios rurales públicos competencia de esta Agencia, según el programa de acceso a tierras, en términos generales se deben presentar los documentos determinados en la Circular 03 del 22 de enero de 2018 de la Agencia Nacional de Tierras que a continuación se relacionan:

### DOCUMENTOS GENERALES PARA TRAMITAR LAS SOLICITUDES DE FRACCIONAMIENTO

#### 1. Generales

- Solicitud de autorización de fraccionamiento (titulares o poder autorizando) manifestando sobre la destinación que se le dará al predio que se fraccionará y al que queda después del fraccionamiento, acorde a las excepciones señaladas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.
- Plano del predio en el que se identifiquen cada una de las partes resultantes del fraccionamiento.
- Concepto favorable de la Secretaría Municipal de Planeación, donde certifique el uso del suelo del predio; definiendo usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos.

- Concepto favorable de la Secretaría Municipal de Planeación, donde certifique el uso del suelo del predio; definiendo usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Copia de la escritura pública que haya generado cambios en las áreas del predio inicialmente adjudicadas (si es el caso). Copia del acto (contrato, donación, etc.) con el cual se transfiere el derecho de dominio de uno o varios lotes resultantes del fraccionamiento.

#### 1. Obligatorios según la destinación

- Proyecto productivo que se plantea implementar, justificando técnicamente cómo las partes resultantes de la división permiten obtener recursos exigidos para la UAF. Con la información técnica que se describe a continuación:
- Objetivos del proyecto, alcance, costos de implementación, ganancias y utilidad mensual, estudio de mercado, proyecto presentado por un profesional de las ciencias agropecuarias debidamente identificado con tarjeta profesional (opcional), visita técnica por parte del profesional de la ANT si es el caso (opcional), descripción de condiciones agroecológicas del predio (agua, tipo de suelo, topografía, etc.) y generalidades del proyecto.

**Para vivienda campesina o proyecto de vivienda en general,** concepto favorable de la Secretaria Municipal de Planeación, donde certifique el uso del suelo del predio y la inexistencia de impedimentos expresando los usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación de suelo rural; en concordancia con el numeral 3 del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007, el cual reglamenta las Leyes 99 y 388 de 1997.

**Proyectos de Interés Público:** Fotocopia acta de posesión del mandatario.

- Copia de la credencial como mandatario electo proferida por la Registraduría Nacional del Estado civil.
- Copia del Acuerdo u ordenanza que faculta al mandatario para efectuar dichos negocios (o documento que haga sus veces, vigente).

### **1.Opcionales**

Fotocopia documento de identificación del solicitante y titular(es) del derecho.

- Fotocopia de la resolución de adjudicación o escritura del predio a fraccionar.

- Fotocopia del plano original de la resolución de adjudicación. Certificado de Libertad y Tradición con vigencia no superior a un mes.

Tratándose de un predio que se encuentra dentro del régimen parcelario o condición resolutoria, además de los requisitos anteriores, es necesario que se atienda a lo dispuesto en el artículo 38 del Acuerdo 349 de 2014 y/o artículo 8 del Decreto Ley 902 del 2017 debiendo allegar además los siguientes requisitos:

### **Enajenante (vendedor):**

- a) Solicitud por escrito ante la Agencia de autorización de venta por los adjudicatarios (cónyuge y/o compañera permanente).*
- b) Certificado de libertad y tradición actualizado (vigencia no superior a un mes).*
- c) Certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial.*
- d) Certificado mediante el cual se pruebe las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que se manifiestan en la solicitud (enfermedad, pérdida de capacidad laboral, etc.).*

**Aspirante (comprador): artículos 4, 5 y 8 del Decreto Ley 902 de 2017.**

A- No poseer un patrimonio neto que supere las mil trescientas sesenta y siete coma cincuenta y cuatro (1.367,54) Unidades de Valor Tributario (UVT)\* al momento de participar en el programa de acceso a tierras.

B- No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

C- No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados para vivienda rural y/o urbana.

D- No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.

E- No haber sido declarado ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

F- Aceptación sobre la subrogación en todas las obligaciones contraídas por el enajenante establecidas en el Decreto Ley 902 de 2017 a favor de la Agencia Nacional de Tierras con relación a la Resolución No. 5789 del 14 de julio de 2020 del predio 480-26015 (Declaración juramentada por parte de quien adquiere el predio).

## 20 ¿Puedo solicitar el fraccionamiento de mi tierra si tiene hipoteca?

El Código Civil Colombiano en su artículo 2432 establece: “La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”, por tal razón, sí es posible solicitar el fraccionamiento de predios que registren hipoteca conforme la voluntad de las partes intervinientes.



# 21

## ¿Para qué sirve el proyecto productivo en el trámite de fraccionamiento y qué requisitos debe tener para que sea aceptado por la ANT?

El proyecto productivo es requisito esencial en el trámite de fraccionamiento de predios rurales, ya que permite demostrar que, a pesar de la reducción de su extensión, el predio continuará siendo productivo bajo un uso agropecuario y/o explotación agrícola.

Esta exigencia se fundamenta en el literal c) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que establece una excepción a la restricción de fraccionamiento por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), siempre que se acredite que el predio resultante mantendrá su viabilidad productiva.

Dentro de los requisitos principales, para que el proyecto sea aceptado por la ANT debe contener:

### Objetivos del proyecto

- Alcance.
- Estudio de mercado.
- Descripción de condiciones agroecológicas del predio (disponibilidad hídrica, agua, tipo de suelo, topografía etc.).
- Generalidades del proyecto productivo (densidades de siembra, área efectiva del proyecto, variedad del cultivo, producción esperada, etc.) en donde se describa la metodología a implementar para la producción.
- Costos de implementación.
- Ganancias y utilidad mensual.
- Plano general y plano de las partes resultantes.
- Uso de suelo.





## 22

¿Si estoy casado o vivo en unión libre y mi tierra fue adjudicada mancomunadamente, puedo solicitar la división de mi predio **sin que mi pareja se entere?**

No es procedente solicitar la división del predio de forma unilateral. En el contexto de una sociedad conyugal o una unión marital de hecho, cuando el bien inmueble ha sido adjudicado a ambos miembros de la pareja, se configura una copropiedad indivisa. En este régimen, cada copropietario posee una cuota ideal del bien, sin que exista una porción materialmente delimitada. Por lo tanto, cualquier disposición sobre el inmueble requiere el consentimiento expreso de todos los titulares del derecho de dominio.

## 23

¿Qué requisitos establece la normatividad vigente para llevar a cabo un proceso divisorio **si se trata de una adjudicación colectiva?**

El proceso divisorio es un trámite adelantado por la jurisdicción ordinaria contemplado en el artículo 406 del Código General del Proceso (CGP), que fija las siguientes reglas:

- Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

- La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también el certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años, si fuere posible.

- En todo caso, el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras, si las reclama. La demanda la puede interponer cualquiera de los comuneros y debe interponerla contra los demás comuneros.

La finalidad del proceso divisorio es que se pueda efectuar la separación de la propiedad que dos o más personas tienen en común de un bien y es diferente a la solicitud de fraccionamiento que se adelanta con la ANT.

# 24

¿Es necesario solicitar la autorización para la venta total del predio al momento de solicitar

**el levantamiento de la condición resolutoria?**

No necesariamente, el trámite de levantamiento de la condición resolutoria y la venta del predio son dos actuaciones totalmente distintas, no obstante, si lo pretendido es la venta del predio y este tiene registrada la condición resolutoria en el folio de matrícula inmobiliaria, en un mismo escrito se pueden realizar los dos requerimientos o de manera independiente según se prefiera.



# 25

En el proceso de fraccionamiento, si se requiere autorización de la oficina de planeación, pero al ciudadano se le indica que no es posible obtenerla porque el predio quedaría por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), y este ya ha realizado la negociación y venta de una parte del predio, **¿cómo debo proceder en ese caso?**

La ciudadanía deberá acudir ante la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para que en los casos de su competencia, analice la propuesta de subdivisión de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) correspondiente y exija el cumplimiento de alguna de las excepciones a la prohibición general de fraccionamiento establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, toda vez que dicha restricción (art. 44) no es absoluta y puede ser autorizada previo cumplimiento de los requisitos consagrados en la legislación vigente.

En cualquier caso, la autorización emitida por esta Agencia no sustituye, ni exime a la ciudadanía de obtener las licencias de subdivisión, construcción u otras que deban ser emitidas por las autoridades en materia de ordenamiento del territorio en el suelo rural, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1600 de 2005, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 1077 de 2015.

Así mismo, notarios y registradores deberán abstenerse de registrar actos o contratos realizados entre particulares, en los que se pretenda protocolizar el fraccionamiento de Unidades Agrícolas Familiares (UAF), sin previa autorización o concepto debidamente otorgado por parte de esta Entidad.

La ciudadanía deberá acudir ante la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para que en los casos de su competencia, analice la propuesta de subdivisión de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) correspondiente y exija el cumplimiento de alguna de las excepciones a la prohibición general de fraccionamiento establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, toda vez que dicha restricción (art. 44) no es absoluta y puede ser autorizada previo cumplimiento de los requisitos consagrados en la legislación vigente.

En cualquier caso, la autorización emitida por esta Agencia no sustituye, ni exime a la ciudadanía de obtener las licencias de subdivisión, construcción u otras que deban ser emitidas por las autoridades en materia de ordenamiento del territorio en el suelo rural, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1600 de 2005, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 1077 de 2015.

Así mismo, notarios y registradores deberán abstenerse de registrar actos o contratos realizados entre particulares, en los que se pretenda protocolizar el fraccionamiento de Unidades Agrícolas Familiares (UAF), sin previa autorización o concepto debidamente otorgado por parte de esta Entidad.



## 26

Si soy beneficiario de los programas de acceso a tierras, ¿es posible que el predio adjudicado sea objeto de embargo debido a obligaciones **financieras pendientes?**

Si, toda vez que los predios una vez son adjudicados entran a ser privados, propiedad de los beneficiarios con obligaciones publicas conforme el programa de acceso a tierras, y es el cumplimiento de estas lo que se analiza con la constitución de un embargo.

## 27

¿El acuerdo 304 de 2023 se aplica en **autorizaciones de fraccionamiento?**

El acuerdo 304 de 2023 no se aplica en autorizaciones de fraccionamiento, toda vez que, conforme lo indica el artículo segundo del acto administrativo: “Las disposiciones de este acuerdo serán aplicadas por la Agencia Nacional de Tierras en los procesos de adjudicación de baldíos de la nación, baldíos reservados de la nación, predios fiscales patrimoniales y la entrega de tierras mediante el Subsidio Integral de Acceso a Tierras (SIAT) para los sujetos de ordenamiento social de la propiedad rural”.

# 28

¿En un caso de fraccionamiento, el beneficiario o adjudicatario debe transferir el dominio de las partes **segregadas a terceros o no es obligatorio transferir el dominio a un tercero?**

Las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 permiten el fraccionamiento de predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF), siempre que se cumplan condiciones específicas y se justifique adecuadamente la necesidad del fraccionamiento.

Sin embargo, estas excepciones no autorizan la concentración de múltiples lotes o fracciones segregadas bajo la titularidad de una misma persona. Aunque los predios resultantes puedan estar espacialmente separados, no es justificable que una única persona acumule varias parcelas fraccionadas, ya que ello contravendría el principio de función social y ecológica de la propiedad rural.

En consecuencia, cualquier fraccionamiento que implique la concentración de múltiples lotes en manos de un solo titular debe ser evaluado con especial cautela, asegurando que se respete el carácter extraordinario de las excepciones establecidas en la Ley y se garantice el cumplimiento de la función social de la propiedad rural.

# 29

En caso de haber solicitado un fraccionamiento de un predio, ¿es necesario presentar una nueva **solicitud ante la ANT para realizar un segundo fraccionamiento?**

En términos generales, conforme el programa de acceso a tierras se pueden encontrar los siguientes casos:

- Para predios adjudicados con los programas de acceso a tierras “régimen parcelario o fondo de tierras” y “subsidio integral de tierras” o “titulación de baldíos” con el Decreto Ley 902 del 2017, que se encuentran fuera del término establecido, no es necesario presentar nueva solicitud.
- Para predios adjudicados con los programas de acceso a tierras “régimen parcelario o fondo de tierras” y “subsidio integral de tierras” o “titulación de baldíos” con el Decreto Ley 902 del 2017, que se encuentran dentro del término establecido, sí deben presentar nueva solicitud.
- Cuando los lotes resultantes del primer fraccionamiento mantienen áreas superiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) determinada para el municipio, sí se debe presentar una nueva solicitud, por el contrario, si estas ya son inferiores, no requiere nueva autorización.
- Si los predios pasan a ser urbanos, suburbanos o de expansión urbana no se debe presentar una nueva solicitud.

# 30

## ¿Cómo una EDP puede acceder al formato de adjudicación a Entidades de Derecho Público actualizado?

Para que una Entidad de Derecho Público (EDP) acceda al formato actualizado de adjudicación, debe seguir este proceso:

### A- Descargar formato de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) La ANT publica y actualiza los formatos para solicitudes de adjudicación de baldíos a EDP.

· Por ejemplo, el formato ACCTI F 030: “Solicitud de adjudicación de baldíos a entidades de derecho público” puede descargarse directamente del sitio de la ANT. Este documento incluye datos como nomenclatura de la entidad, NIT, representante legal, estudios de factibilidad, planos y documentación ambiental <https://agenciadetierras.sharepoint.com/sites/antintranet/sistema-integrado-de-gestion/procesos-misionales/Procedimientos%20%20Acceso%20a%20la%20Propiedad%20de%20la%20Tie1/ACCTI-P-001%20ADJUDICACION%20DE%20BALDOS%20A%20ENTIDADES%20DE%20DERECHO%20PUBLICO.pdf>

### · Basarse en el Decreto 1071 de 2015 (Reglamentario del sector rural).

En el Capítulo 6, se especifican los requisitos que debe contener la solicitud, incluyendo:

- 1- Datos de creación legal y representante.
- 2- Características del servicio público o utilidad social.
- 3- Identificación del predio (ubicación, plano, colindantes).
- 4- Documentación anexa: licencia ambiental, estudios de factibilidad, copias normativas legales y plano.





• **Basarse en el Decreto 1071 de 2015 (Reglamentario del sector rural).**

En el Capítulo 6, se especifican los requisitos que debe contener la solicitud, incluyendo:

- 1- Datos de creación legal y representante.
- 2- Características del servicio público o utilidad social.
- 3- Identificación del predio (ubicación, plano, colindantes).
- 4- Documentación anexa: licencia ambiental, estudios de factibilidad, copias normativas legales y plano.

• **Consultar guías y manuales de la ANT**

Además del formato, generalmente se publican instrucciones o manuales sobre su diligenciamiento y anexos requeridos. En el sitio de la ANT suelen estar disponibles documentos como “Requisitos EDP – Agencia Nacional de Tierras”  
<https://agenciadetierras.sharepoint.com/sites/antintranet/sistema-integrado-de-gestion/procesos-misionales/Paginas/acceso-a-la-propiedad-de-la-tierra-y-los-territorios.aspx>

• **Validación y radicación presencial o virtual**

Llenar el formulario (ACCTI F 030) y anexar:

- 1- Representación legal (acto de nombramiento, cédula, etc.).
- 2- Licencia/Concepto ambiental.
- 3- Estudios, plano topográfico (físico y digital), concepto jurídico.
- 4- Luego se radica la solicitud ante la ANT, en físico o mediante plataforma, según disponibilidad

[https://agenciadetierras.sharepoint.com/:x/r/sites/antintranet/sistema-integrado-de-gestion/procesos-misionales/\\_layouts/15/Doc.aspx?sourcedoc=%7BDFBFB95-1802-4B80-BF11-CD58E3A7698E%7D&file=ACCTI-F-030-Forma%20SOLICITUD%20ADJUDICACION%20DE%20BALD%20ENTIDADES%20DE%20DERECHO%20PUBLICO.xlsx&action=default&mobileredirect=true](https://agenciadetierras.sharepoint.com/:x/r/sites/antintranet/sistema-integrado-de-gestion/procesos-misionales/_layouts/15/Doc.aspx?sourcedoc=%7BDFBFB95-1802-4B80-BF11-CD58E3A7698E%7D&file=ACCTI-F-030-Forma%20SOLICITUD%20ADJUDICACION%20DE%20BALD%20ENTIDADES%20DE%20DERECHO%20PUBLICO.xlsx&action=default&mobileredirect=true)

· Seguimiento y publicación

Una vez radicado, la ANT realiza:

- Revisión jurídica y técnica.
- Inspecciones oculares si son necesarias.
- Publica aviso de aceptación en boletín, Alcaldía y comunicados internos, según el procedimiento establecido.

## 31 ¿Cómo se constituyen las Zonas de Reserva Campesina?

En cumplimiento de las funciones establecidas por el Decreto Ley 2363 de 2015, la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación (SATN) de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) adelanta los procedimientos administrativos para la delimitación y constitución de las Zonas de Reserva Campesina (ZRC), en concordancia con el marco normativo vigente, que incluye la Ley 160 de 1994, el Acuerdo 024 de 1996, modificado parcialmente por el Acuerdo 337 de 2023 y el Decreto 1071 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto 1147 de 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, cuando la SATN recibe una solicitud para la constitución de una ZRC, el equipo profesional realiza un análisis técnico y jurídico de la misma, verificando su cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 5 del Acuerdo 024 de 1996:



**ARTÍCULO 5. Contenido de la solicitud. La solicitud que se presente ante la Gerencia General del INCORA deberá contener la siguiente información:**

1. La exposición de motivos que la sustenten.
2. La descripción general del área geográfica, identificada por sus linderos, características agroecológicas y socioeconómicas, problemas y posibles soluciones.
3. Los beneficios que representaría la constitución de la Zona de Reserva Campesina.
4. Los compromisos que adquiriría la entidad, comunidad u organización que presenta la solicitud, en concertación con la población campesina beneficiaria y las instituciones públicas y las organizaciones privadas correspondientes.

**Así como lo expuesto en el párrafo del artículo 1 del Decreto 1147 de 2024:**

**PARÁGRAFO. No procederá la constitución de ZRC en las siguientes áreas:**

1. Las comprendidas dentro del Sistema Nacional de Parques Nacionales Naturales, Parques Nacionales Regionales y las reservas forestales protectoras de la SINAP.
2. En los resguardos y los territorios ancestrales y/o tradicionales de pueblos indígenas, según lo previsto en los artículos 2.14.7.1.2 y 2.14.7.1.3 del Decreto 1071 de 2015.
3. En los territorios colectivos y los territorios ancestrales y/o tradicionales de comunidades negras, raizales o palenqueras conforme a lo dispuesto por la Ley 70 de 1993 y otras normas vigentes.
4. Las reservadas por la ANT u otras autoridades públicas, para otros fines señalados en las leyes.
5. Las que hayan sido constituidas como Zonas de Desarrollo Empresarial

Si la solicitud no cumple con los requisitos establecidos, se solicita la subsanación de la información requerida y se llevan a cabo reuniones con las organizaciones campesinas o el comité de impulso de la ZRC. Estas reuniones tienen como objetivo brindar pedagogía sobre la figura de la ZRC, ajustar el polígono de la aspiración territorial, si es necesario, y complementar la información faltante de acuerdo con la normatividad vigente. Si la solicitud cumple con lo mencionado anteriormente se programa visita técnica con el objetivo de verificar si las solicitudes de constitución de una ZRC cumplen con las condiciones sociales, territoriales y técnicas mínimas requeridas para avanzar en el proceso de constitución y delimitación.

A su turno, el artículo 6 del Acuerdo 024 de 1996 señala que, una vez verificado el contenido de la solicitud, se dará inicio del trámite mediante Acto administrativo que debe ser comunicado a la organización campesina solicitante, el respectivo Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CMDR) y a la Corporación Autónoma Regional (CAR) competente, para que en el término de 5 días presenten observaciones, de considerarlo necesario.

Asimismo, en el párrafo 1 del artículo 2 del Acuerdo 337 de 2023, se indica que, cuando exista traslape entre la ZRC pretendida y una Zona de Reserva Forestal (ZRF) establecida mediante Ley 2 de 1959, se vinculará al inicio del trámite administrativo al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS) para que rinda concepto en un plazo perentorio de 15

días sobre las condiciones de uso que los ocupantes de los terrenos deben cumplir en las áreas superpuestas y los criterios que se tendrán en cuenta para el ordenamiento ambiental del territorio.

Una vez emitida la Resolución de Inicio, se solicita procedencia de Consulta Previa a la Dirección de Autoridad Nacional de Consulta Previa (DANCP) del Ministerio del Interior. Si la DANCP emite resolución indicando que procede consulta previa, se inicia todo el procedimiento correspondiente, conforme a la normatividad vigente.

Adicionalmente, se inicia la elaboración del Plan de Desarrollo Sostenible (PDS), previa convocatoria por parte de la ANT al CMDR, a las instituciones públicas y privadas y a las organizaciones representativas de los intereses de los colonos y campesinos, con el objeto de preparar y concertar el Plan de Desarrollo Sostenible, definir y concertar las acciones que deban emprenderse y se fijará la fecha para la realización de una audiencia pública.

Así mismo, la ANT debe verificar que el PDS cumpla con el contenido exigido en el artículo 9 del Acuerdo 024 de 1996, el cual indica:

**Artículo 9. Decisión. La resolución que profiera la Junta Directiva del INCORA seleccionando y delimitando la zona de reserva campesina en un área geográfica determinada, tendrá en cuenta el plan de desarrollo sostenible que se hubiere acordado y, entre otros, los siguientes aspectos:**

1. La exposición razonada de los motivos para su establecimiento y los compromisos acordados en la audiencia pública.
2. La delimitación y descripción geográfica del área respectiva.
3. Las características agroecológicas y socioeconómicas de la zona.
4. Los principales conflictos sociales y económicos que la caracterizan.
5. Los programas de reforma social agraria que deban adelantarse.
6. Los programas de desarrollo rural que realizarán otras entidades u organismos.

7. El estado de la tenencia de la tierra, su ocupación y aprovechamiento, así como las medidas que deban adoptarse para asegurar la realización de los principios y objetivos contenidos en el presente acuerdo, la ley y el reglamento.

8. Las extensiones mínimas y máximas que podrán adjudicarse, determinadas en Unidades Agrícolas Familiares, y el número de estas que podrá tenerse en propiedad por cualquier persona, cuando se trate de la afectación del dominio particular.

9. Los requisitos, condiciones y obligaciones que deberán acreditar y cumplir los ocupantes de los terrenos.

10. Los criterios que deberán tenerse en cuenta para el ordenamiento ambiental del territorio, según el concepto de la respectiva Corporación Autónoma Regional.

11. La determinación precisa de las áreas que por sus características especiales no puedan ser objeto de ocupación y explotación.

12. Las normas básicas que regulan la conservación, protección y utilización de los recursos naturales renovables en la respectiva región, bajo el criterio de desarrollo sostenible

**Asimismo, como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 337 de 2024, que adiciona el parágrafo 1 y 2 al artículo 9 del Acuerdo 024 de 1996 así:**

#### Parágrafo 1.

En el caso que la Zona de Reserva Campesina objeto de selección y delimitación se traslape con una Zona de Reserva Forestal establecidas mediante la Ley 2ª de 1959, se deberá incluir las actividades y usos que se podrán desarrollar en las áreas conformadas como Zonas de Reserva Campesina traslapadas con ésta, conforme los lineamientos técnicos que expida el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las disposiciones del Plan de Zonificación Ambiental objeto del punto 1.1.10 del Acuerdo Final de Paz y adoptado por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante la Resolución número 1608 de 2021.

#### Parágrafo 2.

Los proyectos relacionados con el uso y aprovechamiento del recurso forestal, reconversión productiva, y prácticas silviculturales para el manejo, uso y aprovechamiento sostenible de los bienes y servicios de los bosques y de la biodiversidad que se adopten en los Planes de Desarrollo Sostenibles de Zonas de Reserva Campesina traslapadas con Zonas de Reserva Forestal establecidas mediante la Ley 2ª de 1959, contarán con el apoyo del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para garantizar su elaboración, ejecución y seguimiento.

Así las cosas, en virtud de la garantía del debido proceso y de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, la decisión del Consejo Directivo sobre la constitución o no de una ZRC debe circunscribirse a la verificación de los doce (12) numerales establecidos en el artículo 9 del Acuerdo 024 de 1996 y adicionado por el Acuerdo 337 de 2023.



# 32

## ¿Cuál es el término requerido por la ANT para la constitución de las **Zonas de Reserva Campesina?**

En la siguiente tabla se detallan las etapas del procedimiento administrativo junto con los tiempos promedio estimados para el desarrollo de cada actividad. Sin embargo, estos tiempos pueden variar según el contexto territorial, que incluye factores como el tamaño de la pretensión territorial, el orden público, la oposición de algunos actores territoriales a la figura de ZRC, el nivel organizativo, entre otros. Asimismo, los plazos pueden depender de los tiempos de respuesta de otras entidades, como en el caso de la Consulta Previa (DANCP – Ministerio del Interior) y del concepto emitido por el MADS, conforme a lo establecido en el Acuerdo 024 de 1996, modificado parcialmente por el Acuerdo 337 de 2023 y el Decreto 1147 de 2024.

**Tabla 3. Procedimiento para la delimitación y constitución de ZRC**

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
<b>Análisis preliminar</b>	Recepción y análisis jurídico – técnico de la solicitud de constitución de una Zona de Reserva Campesina.	Artículo 5 - Acuerdo 024 de 1996 Artículo 1 – Decreto 1147 de 2024	Análisis jurídico de la solicitud.	<b>5</b>
	Comunicación de respuesta a la solicitud.			<b>3</b>
	Creación de expediente.			<b>3</b>
	Memorando de solicitud a la Subdirección de Asuntos Étnicos de la ANT sobre posibles traslapes con territorios étnicos.			<b>3</b>
	Análisis técnico de la solicitud.			<b>5</b>
	Solicitud de oportunidad y procedencia de Consulta Previa (CP).	Sentencia C-371 de 2014, Directiva presidencial 10 de 2013.  Sentencia SU-123 de 2018 Directiva presidencial 08 de 2020.	Solicitud de procedencia de Consulta Previa a la Dirección de la Autoridad Nacional de Consulta Previa – DANCP para los procesos de ZRC.	<b>5</b>

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
	Solicitud de conceptos de condiciones de uso y ordenamiento ambiental en ZRF ante MADS	Acuerdo 337 de 2023 Decreto 1147 de 2024	Oficio dirigido al MADS solicitando concepto de condiciones de uso si se verifican traslapes en el polígono de la ZRC con Zonas de Reserva Forestal Ley 2 de 1959.	5 <b>*El MADS tiene unos tiempos establecidos para dar ese concepto</b>
	Visita técnica de verificación en la zona objeto de constitución (opcional).	NA	Visita al territorio pretendido por la asociación campesina. Socialización y pedagogía de la figura y el procedimiento de ZRC, acercamientos con el comité de impulso, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CMDR) y autoridades locales. En estos espacios se plantean estrategias para la definición del polígono a constituir, la exclusión de las áreas donde no se permite la constitución de ZRC y cronograma de actividades para la formulación elaboración del Plan de Desarrollo sostenible (PDS) instrumento de planificación y ordenamiento territorial elaborado por los campesinos.	

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
<b>Inicio de procedimiento administrativo</b>	Inicio del trámite de constitución de Zona de Reserva Campesina, a través de un acto administrativo.	Artículo 6 - Acuerdo 024 de 1996. Artículo 2 – Acuerdo 337 de 2023.	Expedición de la Resolución de Inicio.	5
	<p>Comunicación de la iniciación de la Resolución de inicio al comité de impulso campesino, a la Corporación Autónoma Regional (CAR) y al Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CDMR).</p> <p>Socialización del acto administrativo al CMDR y al comité de impulso.</p> <p>Si hay Zona de Reserva Forestal Ley 2 de 1959, se debe comunicar al MADS.</p>			5
<b>Consulta previa</b>	Etapas 1. Solicitud de inicio de procedencia de Consulta Previa.	Sentencia C-371 de 2014 Directiva presidencial 10 de 2013  Sentencia SU-123 de 2018 Directiva presidencial 08 de 2020	La SATN solicita a la DANCP la procedencia de CP.	5
	La DANCP mediante acto administrativo informa la procedencia o no de Consulta Previa y enuncia las comunidades étnicas a consultar.			<b>*La DANCP tiene 30 días hábiles para dar respuesta de procedencia de consulta previa</b>
	Solicitud de inicio de la consulta previa			3

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
	Estrategias y planificación previo a la etapa 2		Convocatoria reunión con representantes de las comunidades étnicas para socializar la figura de ZRC y el proceso consultivo.	5
	<p>La SATN programa y ejecuta reuniones con representantes de las comunidades étnicas (estrategia de acercamiento e interacción) para la socialización del proceso de delimitación y constitución de ZRC, el proceso consultivo y análisis de relacionamiento entre comunidades étnicas y campesinas, así como para definir aspectos metodológicos para el desarrollo de la Consulta Previa.</p> <p>La DANCP emite inicio de la Consulta Previa y convoca a la fase de coordinación y preparación.</p>			5 <b>*Tiempos de la DANCP</b>
<b>Consulta previa*</b> <b>Aplica en el caso que la DANCP haya emitido procedencia de Consulta Previa</b>	Etapa 2: Coordinación y preparación.	<p>Sentencia C-371 de 2014 Directiva presidencial 10 de 2013</p> <p>Sentencia SU-123 de 2018 Directiva presidencial 08 de 2020</p> <p>Acuerdo 024 de 1996</p> <p>Acuerdo 337 de 2023</p>	Socialización y exposición a la DANCP del procedimiento de delimitación y constitución de la ZRC, indicando actividades e identificando los posibles impactos (positivos o negativos) a las comunidades étnicas. La SATN presenta una fecha para el desarrollo de la Preconsulta, previa concertación con la comunidad étnica a la DANCP.	8
	La DANCP convoca a las comunidades étnicas, la SATN, autoridades locales y Ministerio Público a la etapa de preconsulta.			<b>*Tiempos de la DANCP</b>

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
<p><b>Consulta previa*</b>  <b>Aplica en el caso que la DANCP haya emitido procedencia de Consulta Previa</b></p>	<p>Etapa 3: Preconsulta.</p>	<p>Sentencia C-371 de 2014  Directiva presidencial 10 de 2013</p> <p>Sentencia SU-123 de 2018  Directiva presidencial 08 de 2020</p> <p>Acuerdo 024 de 1996</p> <p>Acuerdo 337 de 2023</p>	<p>La SATN presenta a la comunidad étnica la sinopsis del procedimiento de delimitación y constitución de ZRC, el marco normativo y brinda pedagogía de la figura de ZRC y resuelve preguntas.</p> <p>La SATN y las comunidades étnicas conciertan la ruta metodológica (actividades, fechas, responsables).</p> <p>La DANCP presenta a la comunidad étnica el procedimiento administrativo consultivo y su marco normativo.</p>	<p><b>*Depende de lo que se concerté con las comunidades étnicas</b></p>
	<p>Si se aprueba la ruta metodológica, la DANCP da apertura a la consulta previa.</p>			<p><b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b></p>
	<p>Construcción de los acuerdos comunitarios de conservación e interculturales entre SATN, comunidades campesinas y étnicas.</p>			<p><b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b></p>

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
<b>Consulta previa*</b> <b>Aplica en el caso que la DANCP haya emitido procedencia de Consulta Previa</b>	Etapa 4: Consulta Previa.	Sentencia C-371 de 2014 Directiva presidencial 10 de 2013  Sentencia SU-123 de 2018 Directiva presidencial 08 de 2020	Elaboración de matriz de impactos y medidas de manejo. Formulación y protocolización de acuerdos.  La SATN y la comunidad étnica aprueban la matriz de impactos y medidas de manejo en presencia de la DANCP, como garante del proceso consultivo.	<b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b>
	Se formulan los acuerdos, se aprueban y protocolizan.			<b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b>
	La DANCP, propone fechas para el seguimiento de los acuerdos. La SATN y la comunidad indígena aprueban.			<b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b>
<b>Consulta previa*</b> <b>Aplica en el caso que la DANCP haya emitido procedencia de Consulta Previa</b>	Etapa 5. Seguimiento de acuerdos y cierre.	Sentencia C-371 de 2014 Directiva presidencial 10 de 2013  Sentencia SU-123 de 2018 Directiva presidencial 08 de 2020	En la fecha acordada en presencia de la DANCP, se realiza el seguimiento y cumplimiento de los acuerdos. Si la DANCP verifica dicho cumplimiento, dará por cerrado el proceso consultivo.	<b>*Depende de lo que se concerte con las comunidades étnicas.</b>

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
Plan de Desarrollo Sostenible (PDS)	Formulación y elaboración del Plan de Desarrollo Sostenible – PDS.	Artículo 6 Acuerdo 024 de 1996 Artículo 7 Acuerdo 024 de 1996 Decreto 1147 de 2024	Solicitud de información a entidades público - privadas, asociaciones y ONG para la elaboración del PDS.	8 - 15 <b>*Las respuestas a la solicitud de información dependen de los tiempos de cada entidad.</b>
	Jornadas de socialización y de recolección de insumos para la elaboración del PDS.			15 - 30 <b>*Depende de lo que se concerte con el comité de impulso y el contexto territorial.</b>
	Sistematización y elaboración del PDS elaborado por profesionales SATN y comunidad campesina.			60 - 120 <b>*Depende de lo que se concerte con el comité de impulso, el contexto territorial y el concepto del MADS.</b>
	Presentación y socialización del PDS ante la comunidad campesina.			7

ETAPA	PROCEDIMIENTO	MARCO NORMATIVO	ACTIVIDAD	TIEMPO (Días)
	Solicitud de publicación en la web de la ANT del Proyecto de Acuerdo, a la Oficina Jurídica de la ANT.			2
	Recepción de la constancia de la publicación en la web.			*Tiempos de la Oficina Jurídica de la ANT
	Viabilidad jurídica.			*Tiempos de la Oficina Jurídica de la ANT
	Presentación del Proyecto de Acuerdo, memoria justificativa, expediente e insumos cartográficos ante el Consejo Directivo de la ANT.			*Tiempos del Consejo Directivo de la ANT
	Ajustes al Proyecto de Acuerdo y memoria justificativa (opcional).			5
<b>Etapas de cierre</b>	Etapas publicitarias	Ley 1437 de 2011 Firmeza de los Actos administrativos	Publicación en el Diario Oficial	5
	Notificación de la decisión del Consejo Directivo de la ANT al comité de impulso.			3
	Comunicación de la decisión del Consejo Directivo de la ANT a las entidades que participaron en la audiencia pública.			3
	Constancia ejecutoria.			2

# 33 ¿Cuál es la regulación normativa vigente de la regularización de la ocupación y aprovechamiento campesino sostenible?

La normativa corresponde al Acuerdo 315 de 2023.

# 34 ¿Cuál es la diferencia entre la regularización de la ocupación y aprovechamiento campesino sostenible y los contratos de derechos de uso?

Para efecto del procedimiento de asignación de derechos de uso en áreas de reserva forestal de Ley 2 de 1959, existen algunas diferencias:

Contratos de uso	Regularización de la ocupación y Aprovechamiento Campesino Sostenible
Se dan en la aplicación de los Acuerdos 58 de 2018 y 118 de 2020.	Se da en aplicación del Acuerdo 315 de 2023.
Vigencia de 10 años.	Vigencia a término indefinido.
Se da por contrato.	Se da por un acto administrativo.
Con la muerte del titular, cesan los derechos sobre el núcleo familiar.	Con el fallecimiento del titular, se trasladan los derechos de la regularización a su núcleo familiar, identificado en la caracterización. el núcleo familiar.



# 35

## ¿En qué casos se debe adelantar un proceso de individualización ante la **Agencia Nacional de Tierras?**

Entendido el proceso de individualización o desenglobe como la intención de separar / individualizar la cuota parte adjudicada a cada beneficiario como una Unidad Agrícola Familiar (UAF), sin que esta se vea afectada, en los predios adjudicados en común y proindiviso bajo los programas de acceso a tierras “régimen parcelario o fondo de tierras” y “subsidio integral de tierras”, se pueden presentar tres situaciones:

1. El predio fue adjudicado en común y proindiviso y la ANT aún tiene cuotas partes bajo su titularidad, por tal razón, la intención para la individualización (desenglobe) debe ser comunicada a la Agencia para que manifieste su voluntad o se pronuncie según corresponda.
2. El predio fue adjudicado en común y proindiviso, todos los beneficiarios o comuneros están de acuerdo en la individualización, no requieren autorización de la Agencia y puede adelantarse ante las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo, sin perjuicio de la competencia de los notarios y registradores para que en la autorización o inscripción de instrumentos públicos de bienes inmuebles se exija el cumplimiento de las disposiciones que limitan los desenglobes, elevando el trámite a Escritura Pública.

No obstante, los folios de matrícula que se deriven de la individualización continuaran sometidos a la condición resolutoria – caducidad administrativa, según corresponda, durante el tiempo faltante para que se cumpla el término.

3. El predio fue adjudicado en común y proindiviso, pero no todos los comuneros expresan su voluntad y se presentan desacuerdos, la solicitud deberá adelantarse ante la jurisdicción ordinaria, iniciando un proceso divisorio como lo contempla el artículo 406 de la Ley 1564 del 2012.





# 36

¿Qué son las unidades prediales y cuál es la diferencia con la unidad agrícola familiar?

**¿qué es la UAF (unidad agrícola familiar)?**

Según la Ley 160 de 1994 la UAF es:

La empresa básica de explotación agropecuaria, forestal, acuícola o mixta que permite a una familia campesina remunerar adecuadamente su trabajo; cubrir sus necesidades básicas; y generar un excedente capitalizable a partir del uso de la tierra.

Desde la Ley 135 de 1961 y luego con la Ley 160 de 1994, la UAF se consolida como instrumento de política pública para:

- evitar tanto el minifundio (predios por debajo de lo económicamente viable) como la concentración excesiva de la tierra;
- orientar la reforma agraria (a quién se entrega tierra y cuánta);
- servir de parámetro para subsidios de acceso a tierras y otros instrumentos de ordenamiento productivo y social de la propiedad rural.

La UAF desde la Resolución 041 de 1996 y las normas que la han modificado fija una UAF a partir de la definición de las Zonas Relativamente Homogéneas (ZRH). Actualmente, con la adopción del Acuerdo 167 de 2021 la UAF se calcula por Unidades Físicas Homogéneas (UFH) que son unidades de análisis para la definición de la UAF. En ambos casos, se establece un rango de UAF en hectáreas que representa el tamaño para una familia en cada contexto.

## ¿Qué es una “unidad predial”?

En el lenguaje agrario y catastral colombiano:

Una unidad predial es, en lo básico, un predio específico:

- identificado en catastro y registro;
- con unas características físicas y jurídicas.

Es la unidad física y jurídica de referencia para la administración de la propiedad rural: impuestos, formalización, compra, subdivisión, etc.

De acuerdo con la anterior se concluye que:

- La unidad predial es el predio concreto identificado en catastro/registro, con un área determinada.
- La UAF es una medida económico-productiva definida por la Ley 160 y por metodologías técnicas, que indica cuánta tierra necesita una familia para un proyecto viable en determinada zona.
- Un predio puede contener menos, una, o muchas UAF; y una UAF no necesariamente coincide con un solo predio (puede estar formada por varios predios pequeños).





## 37 ¿En qué casos se utiliza la medida de la unidad predial?

La unidad predial se utiliza en diversos procesos y procedimientos misionales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), especialmente en lo relacionado con la adjudicación y formalización de la propiedad rural.

Sin embargo, la metodología para la actualización de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), adoptada mediante el Acuerdo 167 de 2021, no emplea la unidad predial como escala de análisis.

Esta metodología —implementada por la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación— se desarrolla a partir de Unidades Físicas Homogéneas (UFH), que constituyen la unidad técnica de análisis, ya que permiten caracterizar condiciones similares de uso del suelo, productividad y factores ambientales para definir la UAF correspondiente.

## 38 ¿Los representantes legales de las asociaciones son los encargados de parcelar o dividir un predio que la ANT les adjudique, o el proyecto de subdivisión lo hace directamente la ANT?

La facultad de dividir un predio adjudicado por la ANT bajo la titulación de baldíos la tienen los propietarios. En el caso de las asociaciones, los que tienen la facultad son los representantes legales, quienes según corresponda la competencia, deberán solicitar la autorización ante la ANT o la licencia de subdivisión ante la autoridad municipal competente.

# 39

¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta actualmente la Subdirección en cuanto a cobertura, presupuesto o capacidades técnicas para alcanzar **sus metas en la presente vigencia?**

La Subdirección de Administración de Tierras de la Nación enfrenta actualmente desafíos relacionados con el seguimiento y la consolidación de la información financiera vinculada a los ingresos provenientes de servidumbres y del canon de arrendamiento de islas. La disponibilidad oportuna de reportes periódicos de conciliación resulta fundamental para verificar el cumplimiento de estas obligaciones y asegurar una adecuada trazabilidad de los recursos.

La gestión eficiente de estos ingresos es esencial para fortalecer la capacidad operativa, optimizar la planeación presupuestal y avanzar en el cumplimiento de las metas establecidas para la presente vigencia. En ese sentido, uno de los principales retos consiste en robustecer los mecanismos de reporte y articulación institucional que permitan contar con información financiera completa, actualizada y alineada con las necesidades misionales de la Subdirección.

