

DECRETO 1139 DE 1995

(junio 30)

Diario Oficial No 41.912, del 30 junio de 1995

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,

Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del INCORA.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política,

DECRETA:

CAPITULO I.
GENERALIDADES

ARTICULO 1o. CAMPO DE APLICACION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> En los procedimientos administrativos de adquisición de tierras y mejoras rurales que adelanta directamente el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, conforme al Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 y el Decreto 2666 de 1994 y en los demás casos previstos en dichas disposiciones en que se requiera esa negociación, se ordenará la realización de un avalúo comercial de los inmuebles y bienes respectivos por parte de un (1) perito, en la forma y con sujeción a las normas, criterios y parámetros que se señalan en la citada ley y el presente Decreto y conforme al procedimiento que adopte el Gerente General del INCORA para la práctica y presentación de los avalúos, mediante resolución de carácter general.

ARTICULO 2o. DEFINICION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Constituye avalúo comercial de un predio rural y de las mejoras en él incorporadas, o simplemente de estas, el precio obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, en el que el perito evaluador tendrá en cuenta como criterios determinantes de su experticio los factores que se definen a continuación:

1. El avalúo comercial de la tierra, que se establecerá de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y las variables exógenas que influyan en la determinación del precio.

2. Avalúo comercial de las mejoras. Será el precio asignable a las modificaciones del medio natural o a las obras realizadas que permitan un mejor uso del predio o el incremento de su productividad física, tales como los cultivos permanentes y semipermanentes, las construcciones y anexos, la maquinaria y equipos fijos instalados, teniendo en cuenta la cantidad, calidad y especificaciones de cada una de ellas.

El avalúo de cada inmueble se determinará por la adición de los avalúos parciales de los terrenos y de las mejoras.

Los avalúos comerciales indicarán el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio. En ningún caso, la mayor o menor extensión del inmueble rural avaluado podrá tenerse en cuenta como factor para incrementar o disminuir el valor unitario de cada hectárea.

CAPITULO II. DETERMINACION DEL AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO

ARTICULO 3o. ETAPAS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Para determinar el avalúo comercial de un predio rural, conforme a lo exigido por el numeral 2o. del artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y demás normas concordantes del mismo estatuto, el perito evaluador deberá adelantar el procedimiento de elaboración y presentación que para tales efectos expida el Gerente General del INCORA, observando para ello las siguientes etapas:

1. La revisión previa de la información suministrada por el INCORA contenida en el expediente respectivo, relacionada con la identificación y estudio técnico del inmueble rural, o de las mejoras, según el caso.
2. La consulta de la información complementaria relativa al predio existente en otras entidades oficiales o privadas de reconocida idoneidad.
3. La identificación predial, para precisar el aspecto jurídico atinente a la propiedad del inmueble y la verificación de los aspectos físicos correspondientes mediante la práctica de una visita al predio respectivo.
4. La investigación sobre las variables exógenas del predio que influyan en la determinación del avalúo del mismo.
5. La determinación de los precios de los elementos a evaluar, para lo cual se utilizarán los métodos de comparación y de reposición y se efectuará la investigación de mercado en la

zona donde se encuentre situado el inmueble.

6. Proceso y cálculo de los valores. Consiste en actualizar a la fecha de elaboración del avalúo, los valores obtenidos en la investigación indirecta, y por procesamiento estadístico la investigación directa del precio, por unidad del área de los elementos avaluables, con el fin de establecer un valor confiable del avalúo.

7. La liquidación del avalúo.

ARTICULO 4o. PRESENTACION DE LOS INFORMES. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Como resultado de todo el proceso señalado en el artículo anterior, los peritos deberán elaborar un informe de Memoria Explicativa y otro de Resumen General, los que deberán contener:

1. Una información básica del predio y la del sector donde se halla ubicado.
2. Las generalidades y características propias del inmueble rural.
3. Los cálculos correspondientes.
4. Los documentos que haya proporcionado el INCORA y la referencia de los que hubiere utilizado en la elaboración del avalúo.
5. Certificación del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" sobre los avalúos comerciales que haya realizado la entidad en la misma zona homogénea en los dos últimos años.

PARAGRAFO. Cuando el avalúo se refiera exclusivamente al terreno, se dará aplicación a las exigencias señaladas anteriormente, sin tener en cuenta las mejoras, y si la actuación sólo comprende el avalúo de mejoras, en ella no se considerará lo relativo al valor del terreno.

ARTICULO 5o. TERMINO PARA RENDIR LOS INFORMES. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> El perito evaluador rendirá los informes de avalúo dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de terminación de la diligencia. Cuando en una misma actuación el perito deba evaluar más de un (1) predio, el término para rendir los informes se incrementará en dos (2) días por cada inmueble adicional, sin exceder de dieciséis (16) días hábiles.

Si se presentaren circunstancias ajenas a la voluntad del perito, debidamente justificadas, el Instituto podrá ampliar el término total de presentación de los informes hasta por cinco (5) días más.

ARTICULO 6o. NATURALEZA DEL AVALUO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo

dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Impugnación. El avalúo comercial constituye el precio en los contratos de compraventa que celebre el INCORA para la adquisición de los inmuebles rurales y mejoras y tendrá vigencia de un año.

El Instituto o el propietario podrá objetarlo por error grave, o solicitar su actualización.

Formulada la objeción por error grave en el avalúo, aquella se tramitará así:

En el escrito de objeciones se precisará el error y se aportarán las pruebas para demostrarlo y de él se dará traslado a un (1) perito diferente del que vino anteriormente, para que, luego de estudiar la documentación y su verificación en el terreno, si a ello hubiere lugar, se pronuncie sobre la existencia y fundamentos del error alegado.

Si de las pruebas aportadas y del dictamen posterior se concluye que no existió error grave, se confirmará el avalúo inicial; en caso contrario, este quedará sin ningún valor y se tendrá como avalúo definitivo el que resulte de la nueva peritación, del cual se dará traslado al propietario del inmueble por el término de tres (3) días, para que si lo desea solicite aclaraciones o complementaciones por una sola vez.

ARTICULO 7o. AVALUO ORDENADO POR EL INCORA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.5 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Cuando el procedimiento de adquisición de tierras y mejoras se adelante conforme a la regulación establecida en el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994, el Instituto asumirá directamente los costos que demande realizar el avalúo comercial. En igual forma se procederá en los eventos de negociación directa contemplados en el numeral 5 del artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y en los programas de adquisición de mejoras en resguardos indígenas y los que correspondan a los procesos relacionados con la recuperación de tierras baldías.

ARTICULO 8o. AVALUO EN PROCESOS DE EXPROPIACION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Los avalúos comerciales correspondientes a los procesos de expropiación de inmuebles rurales y mejoras, se registrarán por las normas especiales señaladas en el artículo 33 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 9o. AVALUOS EN PROCESOS DE NEGOCIACION VOLUNTARIA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.2.7 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Los avalúos comerciales de predios rurales y mejoras que presenten las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas, o directamente los propietarios, efectuado por personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, en los procesos de negociación voluntaria de tierras a que se refiere el Capítulo V de la Ley 160 de 1994, deberán sujetarse a las normas, criterios y parámetros señalados en ella y el presente Decreto y elaborarse con arreglo al procedimiento que adopte el Gerente General del

INCORA para la práctica y presentación de los avalúos.

Los planos que se anexan a los respectivos avalúos, con su correspondiente relleno predial, deberán elaborarse conforme a las disposiciones y requisitos técnicos exigidos por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", o los que hubieren sido adoptados por el INCORA.

Los peritos que practiquen los avalúos comerciales a que se refiere el inciso 3o. del artículo 28 de la Ley 160 de 1994, estarán sometidos a las mismas exigencias de idoneidad y condiciones previstas en el presente Decreto y en la ley.

El INCORA no aceptará el avalúo cuando hubiere sido elaborado sin el cumplimiento de los requisitos contemplados en este artículo, y rechazará la compra del predio en el evento de que el monto del avalúo de la Unidad Agrícola Familiar exceda el valor máximo total establecido para esta en salarios mínimos mensuales legales por la Junta Directiva del Instituto para el respectivo municipio o zona. Cuando en el informe de avalúo se verifiquen errores, omisiones o desviaciones que no afecten lo esencial del peritaje, se procederá a solicitar a los interesados las aclaraciones, correcciones o complementaciones a que haya lugar.

CAPITULO III.

LISTADO NACIONAL DE PERITOS PARA LA REFORMA AGRARIA

ARTICULO 10. INTEGRACION DEL LISTADO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Con el objeto de disponer la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales para fines de reforma agraria, según lo previsto en el numeral 2 del artículo 32, EL numeral 1 del artículo 40, el inciso 2 del artículo 66 de la Ley 160 de 1994, y en los demás casos en que, conforme a dicha ley, se requiera rendir un avalúo y con el propósito de practicar las diligencias de inspección ocular y presentar los dictámenes periciales en los procedimientos administrativos agrarios de que tratan los Decretos números 2663, 2664 en su Capítulo X y 2665 de 1994, el INCORA elaborará un listado nacional de peritos para la Reforma Agraria, integrado por personas naturales y jurídicas que, conforme a las disposiciones vigentes, se hallen autorizadas y fueren idóneas para practicar las diligencias y rendir los experticios correspondientes.

Para ser perito de la Reforma Agraria se requiere ser persona de reconocida honorabilidad, excelente reputación e incuestionable imparcialidad; que tenga versación en la materia y no se halle afectado de inhabilidades e incompatibilidades para contratar; que acrediten además los estudios, títulos profesionales, práctica y experiencia, especialidad y cargos desempeñados y proponer las actividades para las que desea contratar con el Instituto.

Los peritos evaluadores y demás expertos que se contraten para los fines señalados en la Ley 160 de 1994, sus reglamentos y el presente Decreto, deberán adjuntar la documentación y acreditar los requisitos para contratar que se exijan en las normas legales y

reglamentarias vigentes. Los contratos u órdenes de servicio, se celebrarán o expedirán con arreglo a las disposiciones de la Ley 80 de 1993, las normas que la complementen o reformen y las estatutarias propias del INCORA.

El listado nacional de Peritos para la Reforma Agraria no constituye registro de proponentes, según lo previsto en el artículo 22 de la Ley 80 de 1993 y su establecimiento tiene como propósito facilitar el cumplimiento de los objetivos estatales sobre reforma agraria, garantizar los principios administrativos contractuales y posibilitar los sorteos respectivos.

El INCORA podrá disponer la exclusión de un experto del Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, invocando para ello los fundamentos de hecho y de derecho pertinentes y mediante providencia motivada, por una cualquiera de las siguientes causas:

1. Cuando por sentencia ejecutoriada hubiere sido declarado responsable penalmente con ocasión del ejercicio de sus funciones, según los términos de la decisión judicial respectiva.
2. A los profesionales a quienes se haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia correspondiente.
3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial mediante situación legal o reglamentaria.
4. A quienes hubieren fallecido o tuvieren una incapacidad física o mental sobreviniente.
5. A quienes se ausenten definitivamente del territorio nacional.
6. Los que desistan voluntariamente de pertenecer al Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria.
7. Cuando se demuestre, por autoridad competente, que hubieren convenido honorarios, solicitado o recibido dineros de parte de los propietarios o interesados en los procedimientos agrarios de que trata el presente Decreto con el objeto de alterar los resultados de los experticios correspondientes.
8. Cuando se compruebe por el Instituto, el incumplimiento reiterado de las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con la práctica y presentación de los avalúos, o para la realización de las inspecciones oculares y la rendición de dictámenes, o de sus deberes como contratistas, o de las normas éticas a las cuales se encuentran sometidos.

ARTICULO 11. PROHIBICIONES Y RESPONSABILIDAD. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> No podrá contratarse la realización de avalúos y de las diligencias de inspección ocular para la presentación de los correspondientes dictámenes periciales que se contemplan en otros procedimientos agrarios de competencia del INCORA, salvo las excepciones señaladas en las leyes especiales sobre la materia:

- a). Con quienes tengan la condición de servidores públicos;
- b). Con las personas que conforme a la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones que la complementen, sean inhábiles o se hallen incursas e incompatibilidades para contratar;
- c). En los demás casos previstos en las normas legales vigentes.

Los peritos que se contraten para fines de Reforma Agraria serán responsables civil, penal y disciplinariamente con ocasión del ejercicio de sus funciones, conforme a la ley.

ARTICULO 12. TARIFAS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Las tarifas para el pago de los honorarios de los peritos evaluadores, y el reconocimiento de los gastos de las diligencias de inspección ocular y valor total del dictamen en otros procedimientos agrarios serán establecidos por el Gerente General del INCORA mediante normas de carácter general.

CAPITULO IV. DESIGNACION DE PERITOS

ARTICULO 13. DESIGNACION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> La designación de los peritos que deban realizar los avalúos de predios y mejoras con fines de Reforma Agraria será rotatoria, teniendo en cuenta la lista de expertos que para el efecto elabora el Instituto por regional o departamento, de manera que la misma persona no pueda ser nombrada por segunda vez, sino cuando se haya agotado la lista.

No obstante, el Instituto podrá adoptar otro sistema de designación que en todo caso garantice la aplicación de los principios de transparencia y responsabilidad que rigen la función administrativa.

PARAGRAFO. La designación de los peritos que deben intervenir dentro de los procedimientos de extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos se efectuará por sorteo, con base en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, no pudiendo concurrir a un segundo sorteo los peritos que ya fueron designados, hasta cuando se agote la lista de los expertos inscritos, para lo cual se citará previamente al Agente del Ministerio Público Agrario con antelación no inferior a tres (3) días calendario. De todo lo actuado se dejará constancia en actas que serán suscritas por los funcionarios que intervengan y el Procurador Agrario si hubiere concurrido.

ARTICULO 14. COMUNICACION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Toda designación se comunicará a los

peritos, mediante aviso escrito que se enviará a más tardar al día siguiente hábil de la designación, a la dirección que figure en el expediente, o en el directorio telefónico, en el cual se indicará el objeto, lugar, día y hora de la diligencia.

ARTICULO 15. ACEPTACION Y POSESION. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Los peritos deberán avisar recibo por escrito de la designación, dentro de los tres (3) días calendario siguientes al envío de la comunicación por pare del Instituto. En su respuesta deberá manifestar, en igual forma, si se hallan o no afectados por alguna de las causales de impedimento, según lo previsto en el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil y además que cumplirán bien y fielmente los deberes de su cargo. Con el aviso de aceptación de la designación se tendrá por posesionado el perito evaluador y se procederá a la suscripción del contrato o a expedir la orden de servicio respectiva, según las reglas de contratación estatal que fueren aplicables, por el funcionario autorizado para la ordenación del gasto.

Los peritos que deban intervenir en la diligencia de inspección ocular que se practique en los procedimientos agrarios de extinción del derecho de dominio; clarificación de la propiedad y delimitación de las tierras del dominio de la Nación y los relacionados con los resguardos indígenas y las tierras de las comunidades negras y en los de recuperación de tierras baldías, se posesionarán ante el funcionario del INCORA que presida aquella diligencia y antes de su realización deberán hacer en forma expresa las mismas manifestaciones a que se refiere el inciso precedente, de lo cual se dejará constancia en el acta respectiva.

Cuando por culpa del perito dejare de practicarse una diligencia, o no se pronunciare sobre la designación dentro del término señalado, se procederá a designar un nuevo perito, sin perjuicio de las sanciones contractuales, legales o reglamentarias a que hubiere lugar.

ARTICULO 16. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.4.4 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Si el perito designado alegare fundadamente hallarse impedido para realizar la diligencia, por existir alguna de las causales previstas en el Artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, se excusará de prestar el servicio indicando por escrito los motivos y se dispondrá la designación o el sorteo de su reemplazo, según el caso. Si fuere recusado, en la petición respectiva el recusante deberá aportar las pruebas que sean conducentes, de las que se dará traslado al perito por el término de tres (3) días calendario. Con base en las argumentaciones y elementos probatorios presentados, el INCORA resolverá sobre la causal alegada.

ARTICULO 17. DESIGNACION ALTERNATIVA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Cuando no hubiere el número suficiente de peritos inscritos para el Departamento o la Regional respectiva, el INCORA podrá designarlos mediante contratación entre los expertos inscritos en otras entidades privadas legalmente reconocidas y de acreditada idoneidad, o los que se hallen

registrados en otras regionales próximas o más cercanas al lugar de ubicación del inmueble o bienes objeto del experticio, en la forma prevista en el artículo 13 del presente Decreto. En igual forma se procederá cuando se trate de los expertos pertenecientes al Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria.

CAPITULO V. DE LOS DICTAMENES PERICIALES

ARTICULO 18. DICTAMENES PERICIALES EN OTROS PROCEDIMIENTOS AGRARIOS.
<Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> En los procedimientos administrativos agrarios de extinción del derecho de dominio; de clarificación de la propiedad y de deslinde de tierras previstos en el artículo 1o. del Decreto 2663 de 1994 y los relacionados con la recuperación de baldíos indebidamente ocupados de que trata el Capítulo X del Decreto 2663 de 1994 y los relacionados con la recuperación de baldíos indebidamente ocupados de que trata el Capítulo X del Decreto 2664 de 1994, la diligencia de inspección ocular se practicará con la intervención de dos (2) peritos que contrate el Instituto, siempre que los interesados que soliciten la prueba reembolsen al INCORA los gastos que demande la actuación en la forma y oportunidades previstas en este Decreto.

La inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria y la contratación de los expertos se adelantará siguiendo las mismas reglas establecidas en este Decreto para los peritos evaluadores, pero su designación se efectuará con arreglo al procedimiento de sorteo señalado en este Decreto. La verificación de los hechos, el examen de los documentos, el contenido y el objeto de los dictámenes periciales correspondientes se referirán específicamente a lo que sobre el particular disponen la Ley 160 de 1994 y los Decretos 2663, 2664 en su Capítulo X y 2665 de 1994, que regulan los procedimientos administrativos agrarios expresamente señalados en este artículo.

Los dictámenes se rendirán por escrito, en forma clara, precisa y fundamentada, personalmente por los peritos y en la deliberación de estos para la rendición del experticio no podrán participar los peticionarios de la prueba o los funcionarios del INCORA.

ARTICULO 19. OPORTUNIDAD PARA EL REEMBOLSO DE GASTOS. LIQUIDACION.
<Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Los propietarios de los predios rurales, las personas que tengan constituidos derechos reales sobre un inmueble intervenido por el Instituto, o los presuntos propietarios, según el caso, deberán reembolsar al INCORA el valor de los gastos que demande la realización de las diligencias de inspección ocular, con intervención de peritos, que hubieren solicitado en los procedimientos administrativos agrarios contemplados en los Decretos 2663, 2664 en su Capítulo X y 2665 de 1994.

Para tal efecto aquellos deberán consignar, dentro de los tres (3) días siguientes a la

ejecutoria del auto que ordene la diligencia de inspección ocular, el valor que se determine en aquella providencia, como liquidación provisional anticipada que efectúa el Instituto de los gastos de la referida actuación.

El saldo será cancelado una vez se hubiere realizado por el INCORA la liquidación definitiva de los gastos ocasionados como consecuencia de la práctica de la diligencia de inspección ocular con intervención de peritos, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que la apruebe.

Cuando el perito sea designado para efectuar varias inspecciones oculares en inmuebles rurales de distintos dueños o interesados, en las providencias que ordenen las diligencias indicadas, o en las que dispongan la liquidación definitiva, el Instituto señalará la proporción en que cada peticionario de la prueba debe concurrir prorrata al pago de los gastos que les sean comunes.

La consignación del valor para sufragar la realización de las diligencias de inspección ocular, se hará en la Tesorería General o Regional del Instituto que se señale en las comunicaciones que se envíen para tal efecto a quienes las hubieren solicitado.

Si los interesados no sufragan los gastos que demande la realización de la diligencia de inspección ocular con intervención de peritos en los términos y oportunidades a que se refiere este Decreto, se entenderá que desisten de la actuación de los expertos que hubiere sorteado y contratado el Instituto del Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria y este dispondrá oficiosamente que se lleve a cabo la diligencia de inspección ocular a su costa, la que será practicada por dos (2) funcionarios expertos del INCORA.

PARAGRAFO. Los costos que demande la realización de una nueva diligencia de inspección ocular con intervención de peritos contratados por el Instituto, serán sufragados por quien hubiere formulado la objeción por error grave, o solicitado la aclaración o complementación del dictamen.

ARTICULO 20. PERITOS DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE O DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.3 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> En los procedimientos de extinción del derecho de dominio relacionados con la violación de las disposiciones sobre conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables y las de preservación del ambiente, o las aplicables a las zonas de reserva agrícola o forestal establecidas en los planes de desarrollo de los municipios o distritos con más de 300.000 habitantes, las diligencias de inspección ocular y los dictámenes correspondientes se practicarán y rendirán por dos (2) funcionarios calificados del Ministerio del Medio Ambiente o de la Corporación Autónoma Regional con jurisdicción en el municipio donde se halle situado el inmueble afectado por el Instituto, según las reglas de competencia establecidas en la Ley 99 de 1993 o en las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias que los rigen.

Para tal efecto, los organismos públicos antes referidos enviarán al INCORA una relación de los funcionarios idóneos que, a nivel central y regional, deberán practicar las diligencias de inspección ocular y rendir los correspondientes dictámenes, quienes serán incluidos en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria y sorteados en la misma forma que los demás expertos. Los gastos que demanden las actuaciones de los funcionarios del Ministerio del Medio Ambiente o de la Corporación Autónoma Regional, serán asumidos en uno u otro caso por dichas entidades.

ARTICULO 21. TERMINO PARA RENDIR LOS DICTAMENES DE INSPECCION OCULAR. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.4 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Como regla general, los peritos entregarán sus dictámenes al INCORA dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de haberse realizado la diligencia de inspección ocular. Sin embargo, los términos señalados en los decretos que regulan los procedimientos agrarios respectivos podrán prorrogarse por una vez, a solicitud de los expertos, antes del vencimiento del plazo señalado, por un término prudencial.

Cuando la solicitud de aclaración o complementación de los dictámenes requiera una nueva visita al predio objeto del procedimiento, el INCORA señalará un término adicional para que sean rendidos los dictámenes respectivos.

En los procedimientos para la recuperación de baldíos indebidamente ocupados, una vez rendidos el dictamen se correrá traslado de él a los interesados y al Procurador Agrario por el término de tres (3) días, quienes podrán solicitar que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave. En el primer caso, las actuaciones se efectuarán dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que las ordena y, en lo demás, se dará aplicación a las previsiones contenidas en el presente Decreto.

ARTICULO 22. ERROR GRAVE. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.5 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Concepto. Hay error grave en el avalúo o dictamen, cuando el informe respectivo contradice la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atribuciones; o si los razonamientos deducidos por los peritos no tienen sustentación legal, científica o técnica; o si los elementos de convicción que tuvieron en cuenta, para apoyar las conclusiones del respectivo peritaje o dictamen, tienen fundamentos diferentes, o de ellos no podrían inferirse esas consecuencias.

ARTICULO 23. ERROR GRAVE EN DICTAMENES. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.5.6 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Las objeciones por error grave que se formulen contra los dictámenes que se rindan en los procedimientos administrativos agrarios contemplados en los Decretos 2663, 2664 en su Capítulo X y 2665 de 1994, serán diligenciados por peritos diferentes de los que hubieren intervenido inicialmente y se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 del Código de

Procedimiento Civil.

La objeción por error grave se decidirá en la resolución que culmine el respectivo procedimiento administrativo.

CAPITULO VI. DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 24. CONTROL DE CALIDAD. <Artículo compilado en el artículo 2.14.11.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> Además de las atribuciones que establezcan las normas de contratación, los interventores de los contratos u órdenes de servicios realizarán un control de calidad de los avalúos comerciales que practiquen y rindan los peritos, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones establecidas en este Decreto y en el procedimiento que expida el Gerente General del INCORA para la investigación y procesamiento de la información relacionada con los avalúos, con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial de los inmuebles y mejoras.

Cuando el interventor establezca errores, omisiones o desviaciones en la elaboración del avalúo, deberá solicitar las aclaraciones, complementaciones o correcciones que considere pertinentes, siempre que ellas no constituyan error grave.

ARTICULO 25. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.7.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015> El artículo 24 del Decreto 2666 de 1994, quedará así:

"Artículo 24. Otros predios de entidades financieras. Igual derecho de opción privilegiada de adquisición tendrá el Instituto respecto de los inmuebles rurales que hubieren adquirido los intermediarios financieros por dación en pago, o en virtud de remate, cuya primera tradición provenga de la adjudicación de un baldío nacional que se hubiere efectuado con posterioridad a la vigencia de la Ley 30 de 1988. El procedimiento de adquisición y la forma de pago, el término para ejercer el derecho de opción y las demás condiciones y limitaciones, serán las previstas en el artículo 23 del Decreto 2666 de 1994 y la Ley 160 de 1994".

ARTICULO 26. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en las materias especiales a que se refiere.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE
Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 30 de junio de 1995

ERNESTO SAMPER PIZANO



Fecha de la última publicación: 2025/01/21

ANTONIO HERNANDEZ GAMARRA
El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural