

DECRETO 2666 DE 1994

(diciembre 3)

Diario Oficial No. 41.627 de 7 de diciembre de 1994

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,

Por el cual se reglamenta el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 y se establece el procedimiento para la adquisición de tierras y mejoras rurales por el Incora.

El Presidente de la República de Colombia,

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

DECRETA:

**CAPITULO I.
COMPETENCIA.**

ARTÍCULO 1o. FACULTADES DE ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.1.1 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> El Instituto Colombiano de la Reforma Agraria está facultado para adquirir por negociación directa, o por expropiación, las tierras o mejoras de propiedad de los particulares, o las patrimoniales de las entidades de derecho público que requiera, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994 y a los fines de utilidad pública e interés social contemplados en los ordinales segundo, tercero y quinto del artículo 1º de la citada ley.

El Incora será el ejecutor exclusivo de los programas y actividades de adquisición de tierras para los propósitos de reforma agraria, y las entidades territoriales podrán participar en la compra de predios rurales en favor de quienes reúnan los requisitos de elegibilidad que se establezcan, mediante la cofinanciación con el Instituto, en los términos de la Ley 60 de 1993, con arreglo a las políticas, criterios y prioridades que establezcan el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Consejo Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y la Junta Directiva del mencionado Instituto.

La adquisición directa de tierras y mejoras, o su expropiación, se llevará a cabo respecto de los casos previstos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y en los demás expresamente señalados en el mencionado estatuto.

ARTÍCULO 2o. TIERRAS ADQUIRIBLES. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.1.2 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> Son susceptibles de adquisición directa o por expropiación, para la realización de los programas de reforma agraria, todos los

inmuebles rurales y mejoras que cumplan con los requisitos o exigencias mínimas contempladas en el reglamento que para tal efecto expida la Junta Directiva del Incora, con arreglo a las políticas, criterios y prioridades que señalen el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Consejo Nacional de la Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y la mencionada Junta Directiva.

CAPITULO II. PROGRAMAS DE ADQUISICION DE TIERRAS.

ARTÍCULO 3o. ADQUISICIÓN DIRECTA DE TIERRAS POR EL INCORA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.2.1 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>Con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en la Ley 160 de 1994, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria podrá adquirir tierras o mejoras rurales mediante negociación directa, o decretar su expropiación, en los siguientes casos:

1. Para la adjudicación de tierras en favor de las comunidades indígenas que no las posean; o cuando la superficie donde estuvieren establecidas fuere insuficiente; o para adquirir las tierras o mejoras necesarias, cuando estuvieren ocupadas por personas que no pertenezcan a la respectiva parcialidad.

Para el cumplimiento de estos programas el Instituto estudiará las necesidades de tierras de las comunidades indígenas, a efectos de dotarlas de las superficies indispensables que faciliten su adecuado asentamiento y desarrollo.

2. En beneficio de las personas o entidades respecto de las cuales el Gobierno Nacional haya establecido programas especiales para tal fin.

Son programas especiales, para los fines de este Decreto, además de los que señale el Gobierno Nacional, los que comprendan a los grupos guerrilleros desmovilizados que conformen los listados de reinsertados que para el efecto posea el Ministerio de Gobierno y estén vinculados a un proceso de paz bajo la dirección del Gobierno Nacional; las personas de la tercera edad que deseen trabajar en actividades agropecuarias, y las que residan en centros urbanos y hayan sido desplazados del campo involuntariamente, siempre que se ajusten a los criterios de elegibilidad que se establezcan en los reglamentos respectivos.

3. Con el objeto de reubicar a los propietarios u ocupantes de zonas que deban someterse a un manejo especial, o que sean de interés ambiental, dando preferencia a los ocupantes de tierras que se hallen sometidas a un régimen de reserva forestal, de manejo especial o interés ambiental, o las situadas en los Parques Nacionales Naturales, siempre que hubieren ocupado esos terrenos con anterioridad a la constitución del régimen especial por la autoridad correspondiente.

El Incora adelantará las respectivas actividades de saneamiento de las zonas de reserva y de Parques Nacionales Naturales, en coordinación y mediante la cofinanciación, cuando se trate de la iniciativa de una entidad territorial, con el Ministerio del Medio Ambiente o la Corporación Autónoma Regional correspondiente, según lo previsto en los artículos 5º y 31 de la Ley 99 de 1993.

Cuando los dueños de las mejoras tuvieren la condición de sujetos de reforma agraria, el Instituto podrá ofrecerles la oportunidad de reubicación en otros predios que hubiere adquirido, o acceder a la propiedad mediante el procedimiento contemplado en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994, bajo el compromiso de que aporten los recursos recibidos a la solución de tierras que les proponga el Instituto. No habrá lugar, por parte del Incora, a la adquisición de predios y mejoras respecto de quienes reincidieren en la ocupación ilegítima de los terrenos reservados a que se refiere este numeral.

Esta misma disposición se aplicará cuando se trate de programas de saneamiento de resguardos indígenas.

4. Dotar de tierras a los habitantes de regiones afectadas por calamidades públicas naturales sobrevinientes. Los programas respectivos se adelantarán sin perjuicio de la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente.

5. Para dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, minifundistas, las mujeres campesinas jefes de hogar y las que se hallaren en estado de desprotección económica y social por causa de la violencia, el abandono o la viudez, cuando no hubiere acuerdo bilateral de negociación de predios rurales entre los campesinos y los propietarios, o aquel no surja en las reuniones de concertación que se convocaren para dichos fines. La Junta Directiva determinará los criterios de conveniencia y necesidad para autorizar las negociaciones directas respectivas.

6. Para dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que no las posean, que se hallaren en predios invadidos, ocupados de hecho, o cuya propiedad esté perturbada un año antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994, siempre que los inmuebles respectivos cumplan con las exigencias mínimas de aptitud que determine la Junta Directiva, y los interesados acrediten la calidad de sujetos de reforma agraria, según lo previsto en el numeral 20 del artículo 12 de la citada ley.

7. Para dotar de tierras a hombre y mujeres campesinos de escasos recursos que no las posean, cuando ejerzan el derecho de opción privilegiada de adquisición de los inmuebles rurales de propiedad de intermediarios o entidades financieras, en los casos previstos en el párrafo 1º del artículo 32 y el artículo 73 de la Ley 160 de 1994.

CAPITULO III. SELECCION DE PREDIOS, APTITUD AGROPECUARIA.

ARTÍCULO 4o. IDENTIFICACIÓN Y ESTUDIO TÉCNICO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.3.1 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> El Instituto adelantará las diligencias indispensables para determinar la aptitud agropecuaria de los predios rurales propuestos u ofrecidos en venta, dispondrán la entrega por parte de los interesados de los planos que permitan la identificación predial, elaborados conforme a las disposiciones y requisitos técnicos exigidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o adoptados por el Incora y ordenará su avalúo, siempre y cuando que los predios cumplan con las condiciones mínimas señaladas por la Junta Directiva.

En la identificación y estudio técnico de los predios deberá establecerse:

- a) Nombre, ubicación y propietario del inmueble;
- b) Linderos y colindancias por cada punto cardinal;
- c) Área y topografía;
- d) Vías de acceso e internas, cercas y servidumbres;
- e) Clima, altura, precipitación pluviométrica y piso térmico; Número de cosechas en el año que permitan obtener la distribución de las lluvias y los factores climáticos limitantes;
- f) Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud;
- g) Fuentes de aguas naturales o artificiales y disponibilidad permanente o temporal de ellas;
- h) Conservación y protección de los recursos naturales;
- i) Cercanía a zonas de manejo especial o de conservación de los recursos naturales renovables;
- j) Construcciones, instalaciones y maquinaria discriminándolas de acuerdo a su utilidad y necesidad para la explotación del predio;
- k) Explotación económica con indicación del grado, clase e intensidad de cada una de las actividades encontradas;
- m) Administración, modalidad de la explotación y formas de tenencia;
- n) Condiciones de mercadeo de los productos agropecuarios en la región;
- n) Posibilidades de adecuación;

- o) Concepto sobre la aptitud económica del predio para su utilización en el respectivo programa;
- p) Cálculo de la Unidad Agrícola Familiar para el predio;
- q) Valor estimado de las tierras y mejoras;
- r) Justificación socioeconómica de la adquisición;
- s) Los demás datos que se consideren pertinentes o que hubieren sido establecidos por el Instituto.

ARTÍCULO 5o. SELECCIÓN DE PREDIOS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.3.2 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> En la selección de predios no serán prioritarios:

- a) Los que por sus características especiales posean un alto grado de desarrollo, según los criterios y reglamentación especial que para tal efecto determine la Junta Directiva;
- b) Los que no se hallen en municipios caracterizados por la concentración de la propiedad, según los estudios que efectúe el Instituto;
- c) Aquellos cuya adquisición no represente una solución social, según lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 160 de 1994;
- d) Aquellos que constituyan el derecho de exclusión ejercido y reconocido a los respectivos propietarios en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO. No serán admisibles los predios rurales que no cumplan con los requisitos o exigencias mínimas establecidas por la Junta Directiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994.

CAPITULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE PREDIOS Y MEJORAS.

ARTÍCULO 6o. REUNIÓN DE LOS ELEMENTOS PARA LA NEGOCIACIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.1 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> Para adelantar los programas de adquisición de predios y mejoras, deberá el Instituto practicar los estudios y visitas, solicitar los planos, con su correspondiente relleno predial, elaborado conforme a lo exigido en este Decreto, contratar los avalúos y llevar a cabo las demás diligencias necesarias para la selección y aptitud para fines de reforma agraria de los inmuebles rurales, para lo cual podrá requerir de las oficinas seccionales de Catastro, de

Registro de Instrumentos Públicos, notarías, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y otras entidades públicas o privadas, los documentos, informes, avalúos o certificaciones que estime pertinentes.

El Instituto podrá aceptar los planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley o los reglamentos para cada caso.

Las entidades y oficinas referidas expedirán, dentro de los diez (10) días siguientes a la petición, los documentos, informes y certificaciones que solicite el Instituto.

PARÁGRAFO. Cuando la adquisición de los predios rurales se produzca como consecuencia de la aplicación del numeral 5º del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, el Instituto determinará cuales documentos y diligencias acepta, y podrá ordenar la actualización y práctica de las que considere necesarias.

ARTÍCULO 7º. DILIGENCIAS DE VISITA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.2 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> Para la práctica de la visita técnica del predio que se pretenda adquirir, los funcionarios presentarán al propietario del predio, o a cualquier persona que se encuentre en él, una comunicación escrita que los identifique plenamente y en la cual se exprese el objeto de la diligencia.

Los dueños de los predios, poseedores, tenedores, sus representantes, socios, intermediarios, empleados o cualquier persona que se halle en el predio, prestarán su colaboración para la práctica de las actuaciones que el Incora requiera, y si se opusieren o las obstaculizaren, el Instituto podrá solicitar el concurso de la fuerza pública.

ARTÍCULO 8º. AVALÚO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.3 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> El precio de negociación de los predios y mejoras que adquiera el Incora, será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expedida el Gobierno.

ARTÍCULO 9º. MODO DE FORMULAR LA OFERTA DE COMPRA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.4 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> Reunidos los elementos jurídicos y técnicos necesarios para definir las condiciones de adquisición de un predio, el Incora formulará por escrito oferta de compra a su propietario, la cual podrá abarcar, la totalidad del inmueble o una parte del mismo.

La oferta será entregada personalmente al propietario, o a su apoderado, o en su defecto

será enviada por correo certificado a la dirección que aparezca registrada en el expediente, o la que figure en el directorio telefónico de la cabecera municipal de su domicilio o residencia.

Si no pudiere efectuarse la entrega personal, o por correo certificado, se entregará el oficio que la contenga a cualquier persona que se encontrare en el predio, y además, se comunicará a la Alcaldía Municipal del Lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos básicos de la que se fije en un sitio visible al público durante los cinco (5) días siguientes a su recepción.

Se considera perfeccionada la comunicación de la oferta de compra y en tal caso surtirá efectos ante los demás titulares de otros derechos reales constituidos sobre el inmueble objeto de adquisición, cuando obre constancia expresa de su entrega personal al propietario, suscrita por éste y un funcionario del Instituto; a partir de la fecha de inserción en el correo certificado, dirigida a la dirección que aparezca en el expediente, o en el directorio telefónico, de lo cual se dejará prueba en aquél; cuando se entregue a cualquier persona que se hallare en el predio, quien deberá firmar copia de la oferta y al vencimiento del término de fijación por cinco (5) días en la alcaldía de ubicación del inmueble del telegrama que contenga los elementos esenciales de la oferta.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el propietario del inmueble sea una comunidad o una sociedad de hecho, la oferta de compra deberá enviarse a cada uno de los copropietarios o socios, y no se entenderá perfeccionada su comunicación, su aceptación o rechazo, hasta cuando no se hubiere diligenciado con todos ellos, según la información que obre en el expediente.

PARÁGRAFO 2o. Para todos los efectos legales la oferta de compra es un acto preparatorio del procedimiento de adquisición directa.

ARTÍCULO 10. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.5 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> Para que surta efectos ante terceros, la oferta de compra será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya efectuado la comunicación.

ARTÍCULO 11. CONTENIDO DE LA OFERTA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.6 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> La oferta de compra deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- a) Identificación del predio con su nombre, linderos, colindancias, cabida total y ubicación;
- b) Naturaleza del programa para el cual se adelantó el procedimiento;
- c) Área requerida por el Instituto y que es objeto de negociación;

- d) Area excluible, si a ello hubiere lugar;
- e) El precio de compra y forma de pago;
- f) Determinación de las servidumbres necesarias;
- g) Términos para suscribir la promesa de compraventa y perfeccionar la negociación;
- h) Indicación del plazo que tendrá el propietario para contestarla, ya sea aceptándola o rechazándola, dentro del cual podrá formular las pretensiones que se señalan en el artículo siguiente, y los términos para suscribir el contrato de promesa de compraventa, la escritura que perfeccione la negociación, su registro y la entrega del inmueble;
- i) Copia auténtica del avalúo que se hubiere practicado.

ARTÍCULO 12. CONTESTACIÓN DE LA OFERTA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.7 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> Dentro de los diez (10) días siguientes a partir de la fecha en que quede perfeccionada la comunicación, según lo previsto en el presente artículo, el propietario deberá contestar la oferta de compra indicando si la acepta, la rechaza o propone alternativas de negociación.

En caso de aceptación de la oferta, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa en el término que se hubiere señalado en aquélla, la que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en un término no superior a 2 meses, contados desde la fecha de otorgamiento del contrato de promesa.

Dentro del mismo término de diez (10) días podrá el propietario, por una sola vez, objetar el avalúo por error grave, o solicitar su actualización, por haber sido expedido con antelación superior a un año, y manifestar si ejerce el derecho de exclusión.

En el escrito de objeción se precisará el error y se adjuntarán las pruebas para demostrarlo, conforme al procedimiento que se señala en el Decreto Reglamentario especial sobre avalúos.

Tanto la actualización del avalúo como las objeciones por error grave serán diligenciadas por perito diferente al que hubiere elaborado el avalúo objeto de reparo u objeción.

ARTÍCULO 13. TRÁMITE DE LAS OBSERVACIONES O CONTRAPROPUESTAS DEL PROPIETARIO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.8 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 Instituto podrá aceptar las observaciones que formule el propietario, siempre que no sean violatorias de la ley, o salvo que se refieran a la objeción

del avalúo por error grave o su actualización, que serán objeto de trámite especial, y modificar a mutua conveniencia de las partes las condiciones de la negociación. En tales casos podrá prorrogarse hasta por cinco (5) días el término para la celebración del contrato de promesa de compraventa.

El Instituto podrá aceptar la negociación de una extensión inferior a la propuesta en la oferta de compra, cuando ésta comprenda la totalidad del predio, y su superficie excediere de dos (2) Unidades Agrícolas Familiares, según la señalada para el inmueble.

Si el Instituto no considera atendibles las observaciones del propietario y las rechaza, o no se pronuncia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que él propietario las formule, prevalecerá la oferta inicial y el propietario dispondrá de cinco (5) días hábiles más para aceptarla o rechazarla. No procederá en este último caso, la formulación de nuevas alternativas de negociación.

ARTÍCULO 14. PERFECCIONAMIENTO DE LA NEGOCIACIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.9 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 caso de aceptación de la oferta por el propietario, o cuando se acepte por el Instituto celebrar el contrato con base en la contrapropuesta que aquél hubiere presentado, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa, dentro del término señalado, el que deberá perfeccionarse por escritura pública en un plazo no superior a dos (2) meses, contados a partir de la fecha del contrato de promesa.

PARÁGRAFO. A juicio del Instituto podrá prorrogarse, por una sola vez y hasta por un plazo igual al inicialmente previsto, los términos para contestar la oferta, suscribir el contrato de promesa de compraventa u otorgar la escritura de venta, siempre que la solicitud respectiva se formule antes del vencimiento del plazo inicial y esté debidamente justificada.

ARTÍCULO 15. RECHAZO DE LA OFERTA. EXPROPIACIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.10 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> Se entenderá que el propietario rechaza la oferta de compra y renuncia a la negociación directa cuando no manifieste su aceptación expresa dentro del término previsto para contestarla; o condicione su aceptación, a menos que el Instituto considere atendible la contrapropuesta de negociación u observaciones; o no suscriba el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública, dentro de los plazos señalados.

También se entiende rechazada la oferta de compra y agotada la etapa de negociación directa, cuando se trate de la adquisición de predios de propiedad de comunidades o sociedades de hecho, en el evento de que la negociación no pudiere adelantarse con todos los copropietarios.

Agotado el procedimiento de negociación directa, el Gerente General del Instituto, mediante

resolución motivada, ordenará adelantar la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre el mismo, ante el tribunal administrativo competente.

La resolución de expropiación deberá ser aprobada por la mayoría absoluta de quienes integran la Junta Directiva, con el voto favorable del Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural, o en su defecto del Viceministro de Desarrollo Rural Campesino.

ARTÍCULO 16. NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN -REPOSICIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.11 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 resolución de expropiación se notificará en la forma prevista en los artículos 44 a 48 del Código Contencioso Administrativo, al propietario del predio o a su representante y a los demás titulares de derechos reales que resulten afectados con el acto expropiatorio.

Contra la providencia que ordene la expropiación solo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los 5 días hábiles siguientes al surtimiento de la notificación.

Transcurrido un mes sin que el Instituto hubiere resuelto el recurso o presentado la demanda de expropiación se entenderá negada la reposición, quedará ejecutoriada el acto recurrido y, en consecuencia no será procedente pronunciamiento alguno sobre la materia objeto del recurso.

ARTÍCULO 17. IMPROCEDENCIA DE RECURSOS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.4.12 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> Contra los actos preparatorios, de trámite o ejecución que expida el Instituto en desarrollo de la etapa de negociación directa, no procede recurso alguno por la vía gubernativa, pero podrá impugnarse la legalidad de la expropiación ante el tribunal administrativo correspondiente en uso de la acción especial establecida por el artículo 33 de la Ley 160 de 1994.

CAPITULO V. DERECHOS DE EXCLUSION.

ARTÍCULO 18. ÁREA EXCLUIBLE. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.5.1 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> La exclusión es el derecho de todo propietario que ha recibido oferta de compra de un predio rural por parte del Incora, en desarrollo de los programas de reforma agraria, para reservarse una extensión igual a dos (2) Unidades Agrícolas Familiares de las determinadas para el predio, si el inmueble excediere de dicha superficie.

El área excluida deberá delimitarse por el Instituto en tal forma que se preserve la unidad física del lote y, en lo posible, se integre con tierras explotables de igual calidad y

condiciones a las que corresponden al Instituto en la parte que adquiere.

El derecho de exclusión se ejercerá por una sola vez, de manera expresa, dentro del término legal concedido al propietario para contestar la oferta de compra del inmueble respectivo.

No se concederá el derecho de exclusión, cuando el propietario rechace la oferta de compra, a menos que se allane en oportunidad a las pretensiones de la demanda de expropiación.

CAPITULO VI. PRECIO Y FORMA DE PAGO.

ARTÍCULO 19. PRECIO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.6.1 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> El precio de la negociación lo constituye el avalúo comercial que para el efecto determine el perito contratado por el Instituto. El precio es único, para todos los efectos legales, pero en la elaboración del avalúo podrá desagregarse el valor que corresponda a las tierras y mejoras.

ARTÍCULO 20. FORMA DE PAGO. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.6.2 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> La forma de pago de los predios rurales que se adquieran directamente por el Instituto, conforme al procedimiento contemplado en el capítulo VI de la Ley 160 de 1994, será la siguiente:

- a) El sesenta por ciento (60%) del valor del avalúo comercial en Bonos Agrarios;
- b) El cuarenta por ciento (40%) del valor del avalúo comercial en dinero efectivo.

Las cantidades que deban reconocerse en dinero efectivo se pagarán así: Una tercera parte del valor total, como contado inicial, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma de la escritura, salvo que se hubiere determinado por el Instituto otra forma de pago, con ocasión de la celebración por parte éste de un contrato de encargo fiduciario, o de fiducia pública, para tal fin. El saldo lo pagará el Incora en dos (2) contados, con vencimientos a seis (6) y doce (12) meses, los que se contarán a partir de la fecha de pago del contado inicial, pero el Instituto podrá cancelar las sumas respectivas antes de los vencimientos señalados, según las disponibilidades presupuestales.

Los Bonos Agrarios se entregarán al propietario enajenante en la oportunidad que se establezca en el contrato de compra-venta.

Los Bonos Agrarios son títulos de deuda pública, con vencimiento final a cinco (5) años, parcialmente redimibles en cinco (5) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de su expedición, libremente negociables y sobre los que se causará y pagará semestralmente un interés del 80% de la tasa de

incremento del índice nacional de precios al consumidor certificado por el DANE para cada período.

ARTÍCULO 21. ADQUISICIONES DE MEJORAS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.6.3 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> Cuando se trate exclusivamente de la adquisición de mejoras, la forma y los requisitos para el pago se efectuará conforme al reglamento que para tal fin expida la Junta Directiva del Incora.

ARTÍCULO 22. BENEFICIOS TRIBUTARIOS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.6.4 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> La utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario. Los intereses que devenguen los Bonos Agrarios gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios y podrán ser utilizados para el pago de esos impuestos.

CAPITULO VII. OTRAS NEGOCIACIONES - DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 23. INMUEBLES RURALES DE PROPIEDAD DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.7.1 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> Las entidades financieras que adquieran predios rurales a título de dación en pago por la liquidación de créditos hipotecarios, o mediante sentencia judicial, deberán ofrecerlos en venta al Incora para que éste ejerza la primera opción de compra. El Instituto dispone de dos (2) meses contados a partir de la fecha de recepción de la oferta, para ejercer el derecho de opción privilegiada de adquirirlos. Si en el término indicado el Instituto acepta la oferta de venta y dispone las diligencias correspondientes, la negociación se adelantará con arreglo al procedimiento y la forma de pago prevista en este Decreto. Si desistiere del ejercicio del citado derecho, la comunicación respectiva será enviada al representante legal de la entidad financiera por el Gerente General del Incora.

Cuando el Instituto guardare silencio sobre la oferta de venta en el término señalado, la entidad financiera quedará en libertad para enajenar el inmueble, en los términos del parágrafo 1º del artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

ARTÍCULO 24. OTROS PREDIOS DE ENTIDADES FINANCIERAS. <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> <Artículo modificado por el artículo 25 del Decreto 1139 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

ARTÍCULO 25. ADQUISICIÓN DE PREDIOS INVADIDOS, OCUPADOS DE HECHO, O CUYA PROPIEDAD ESTÉ PERTURBADA. <Artículo compilado en el artículo 2.14.6.7.3 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> Salvo los casos en que sean aplicables las normas sobre extinción del derecho de dominio el Instituto podrá adquirir los predios rurales que se hallen invadidos, ocupados de hecho, o cuya propiedad esté perturbada un año antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994, siempre que los inmuebles respectivos cumplan con los requisitos o exigencias mínimas de aptitud para reforma agraria que determine la Junta Directiva, y que los campesinos ocupantes o interesados acrediten las calidades para ser beneficiarios de los programas de dotación de tierras. Las circunstancias de invasión, ocupación de hecho o perturbación de la propiedad se acreditarán con las certificaciones que expidan las autoridades judiciales o de policía, según el caso.

- Artículo compilado en el artículo 2.14.6.7.3 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1071 de 2015.

ARTÍCULO 26. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, especialmente los Decretos 134 y 135 de 1976, 2107 de 1988 y 2159 de 1989.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 3 de diciembre de 1994.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,
Antonio Hernández Gamarra.