

DECRETO 640 DE 2008

(marzo 04)

por el cual se reglamenta la Ley 1152 de 2007, en lo relativo a la adquisición directa de los bienes rurales calificados como improductivos y se dictan otras disposiciones.

Subtipo: DECRETO REGLAMENTARIO

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial, las que le otorga el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del artículo 72 de la Ley 1152 de 2007,

DECRETA:

CAPITULO I **Disposiciones generales**

Artículo 1º. *Campo de aplicación.* El presente decreto regula el procedimiento para la adquisición directa de bienes inmuebles rurales de propiedad privada calificados como improductivos, en los términos del artículo 72 de la Ley 1152 de 2007.

Artículo 2º. *Competencia.* Con el propósito de estimular el mejoramiento de la productividad y la estabilidad de la producción agropecuaria, la Unidad Nacional de Tierras Rurales procederá a adquirir por negociación directa o por expropiación judicial, los predios rurales con vocación productiva de propiedad de los particulares que hubiere calificado como improductivos.

Artículo 3º. *Definiciones.* Para los efectos del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

3.1. **Región.** Es una zona homogénea para la cual se determinan índices mínimos de productividad común para cada cultivo, explotación pecuaria, pesquera o forestal que se adelante en ella, de acuerdo con la clasificación agroecológica establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y con la disponibilidad de vías de comunicación, servicios de crédito, de mercadeo, de asistencia técnica, oferta de mano de obra, y desarrollo empresarial.

3.2. **Vocación productiva.** Corresponde al uso determinado para una región específica, que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible según el potencial productivo natural, en función de la topografía, la calidad del suelo, las condiciones agroclimáticas, la infraestructura física y de servicios y los mercados potenciales, según lo previsto en el artículo 5º del presente decreto.

3.3. **Estándares productivos de la región.** Son los índices de productividad mínima de producción agropecuaria, pesquera y forestal señalados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para cada región.

Para la definición de los índices de Productividad Mínima, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural tendrá en cuenta la productividad promedio por hectárea u otra unidad productiva para cada producto y región, de acuerdo con sus condiciones particulares, y se fijarán consultando las características ecológicas, económicas y sociales prevalentes en cada caso.

Las regiones productivas que sirvan de base para definir los índices de Productividad Mínima, deben detentar características similares que permitan aplicar un mínimo de productividad común, especialmente en relación con el clima, la calidad del suelo, la disponibilidad de servicios públicos y de infraestructura de comunicaciones, la densidad poblacional, entre otros.

La resolución mediante la cual el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural señale los índices de Productividad Mínima para cada región, deberá ser dada a conocer oportunamente a través de medios de comunicación de amplia circulación, sin perjuicio de las publicaciones que deban hacerse en el *Diario Oficial*.

3.4. **Aprovechamiento deficiente.** Existe aprovechamiento deficiente total o parcial de un predio rural cuando, a pesar de su vocación productiva, la explotación económica que en él se adelanta no cumple con los índices de Productividad Mínima que el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural señale para la región en la que se encuentre ubicado.

Artículo 4º. Casos de improcedencia. No habrá lugar a adelantar adquisición directa de bienes rurales calificados como improductivos:

a) Cuando se trate de predios ubicados en resguardos indígenas, ni aquellos integrados dentro de títulos colectivos de comunidades negras, ni para predios de menos de diez (10) Unidades Agrícolas Familiares (UAF) medidas bajo el esquema de las zonas relativamente homogéneas. Tampoco aplicará para predios de propiedad de las mujeres campesinas jefes de hogar que se hallen en estado de desprotección económica y social, ni respecto de predios de propiedad de población desplazada forzosamente por actores armados;

b) Cuando la explotación de un predio rural se haya visto afectada por hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, siempre que el propietario así lo demuestre y pruebe además ante la Unidad que las explotaciones e inversiones se adelantaban con anterioridad a la ocurrencia de aquellos hechos.

Artículo 5º. Determinación de la vocación productiva. Para efectos de determinar la vocación productiva de un predio rural, de modo que se establezca si el uso actual del suelo y el tipo de explotación que adelanta el propietario corresponden a aquella, la Unidad Nacional de Tierras Rurales tendrá en cuenta su ubicación, la calidad de los suelos, el régimen climático, la humedad, la topografía, la disponibilidad de agua para riego, la posibilidad de mantener una explotación continua y estable, los estándares productivos regionales y las inversiones requeridas para el proceso productivo.

Para la determinación de la vocación productiva del predio, deberá atenderse también los criterios que hayan sido establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, del municipio correspondiente, respecto de los usos del suelo permitidos.

CAPITULO II

Adquisición directa

Artículo 6º. Resolución inicial. El Director Ejecutivo de la Unidad Nacional de Tierras Rurales ordenará mediante resolución, la iniciación del procedimiento encaminado a la adquisición directa de los bienes rurales calificados como improductivos, conforme a las previsiones establecidas en este decreto y en la Ley 1152 de 2007.

Esta resolución se expedirá con base en los informes obtenidos por la Unidad, donde consten indicios del

presunto incumplimiento de los índices de Productividad Mínima en el predio correspondiente.

La Resolución que inicie el procedimiento se notificará en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo al propietario del predio, al agente del Ministerio Público Agrario y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, y será inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, como medida cautelar. Si dentro del término indicado no compareciere el propietario, se le designará un curador ad-litem con quien se seguirá la actuación.

A partir del registro, las actuaciones administrativas adelantadas por la Unidad producirán efectos contra terceros, y estos asumirán las diligencias en el estado en que se hallen.

Artículo 7º. Solicitud de pruebas. Además de las pruebas que sean conducentes y pertinentes en este procedimiento, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución que inicia el procedimiento, el propietario deberá:

- a) Presentar, si fuere el caso, copia de las declaraciones de renta y patrimonio y los anexos de los dos (2) años gravables inmediatamente anteriores a la fecha en que se le notifique la resolución;
- b) Exhibir libros de contabilidad que abarquen información durante el mismo período;
- c) Suministrar copias de los contratos o facturas de venta de los productos derivados de la explotación del predio durante los últimos dos (2) años;
- d) Presentar todas las pruebas pertinentes que demuestren el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada tipo de explotación, con el fin de controvertir ante la Unidad el presunto incumplimiento de los índices de Productividad Mínima;
- e) A llegar aquellas pruebas que permitan acreditar que el ejercicio de las actividades de aprovechamiento corresponde a la vocación productiva agrícola, pecuaria, forestal o piscícola del predio.

Artículo 8º. Visita técnica. Para verificar la existencia de hechos indicativos del aprovechamiento deficiente del predio, el Director Ejecutivo de la Unidad Nacional de Tierras Rurales dispondrá la práctica de una visita técnica al predio objeto del procedimiento, mediante providencia que se comunicará al propietario, a los titulares de derechos reales sobre el inmueble y al agente del Ministerio Público Agrario.

La diligencia de visita técnica será realizada por funcionarios de la Unidad, quienes deberán rendir su dictamen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la finalización de la actuación. El dictamen constará de dos (2) capítulos con los contenidos que se señalan a continuación:

- 8.1. En el primero se establecerá la comparación entre los rendimientos efectivamente logrados en el predio objeto del procedimiento, frente a los Índices de Productividad Mínima establecidos para la región en la cual está ubicado, y se determinará si existe incumplimiento en forma total o parcial de dichos índices.
- 8.2. En el segundo capítulo se analizarán los factores que determinan la productividad del predio, entre los cuales se considerarán:

8.2.1. Para cualquier tipo de explotación:

- a) Solamente se considerarán las áreas que puedan explotarse económicamente, excluyendo aquellas ocupadas por edificios, obras de infraestructura física, embalses, canales, caminos o las dedicadas a usos distintos del agropecuario, forestal y pesquero;
- b) Tampoco serán consideradas las áreas de bosque requeridas para suministrar madera a la respectiva

explotación, o las reservadas para la protección de las aguas y los suelos, ni aquellas que deban mantenerse en descanso o estén destinadas a la producción de abono verde para su incorporación al suelo, o las que se dediquen al mantenimiento de animales de labor necesarios para la explotación;

- c) El uso de asistencia técnica apropiada, o la demostración de experiencia suficiente que la sustituya.
- d) La existencia de infraestructura o de instalaciones adecuadas y necesarias, de acuerdo con el tipo y tamaño de la explotación.

8.2.2. Para la explotación agrícola:

- a) La existencia de maquinaria, implementos y equipos, propios o arrendados, en buen estado de funcionamiento y adecuada capacidad para el tipo y tamaño de la explotación;
- b) El empleo de semillas, fertilizantes y plaguicidas en cantidades adecuadas o de calidad satisfactoria,
- c) Que los cultivos establecidos en el predio presenten un estado tal, que demuestren que en su implantación y desarrollo se han empleado en grado satisfactorio los factores que determinan una productividad acorde con los niveles mínimos de la región, teniendo en cuenta las condiciones climáticas predominantes en esta;
- d) El cumplimiento de las disposiciones sobre sanidad vegetal, especialmente en lo que concierne al control oportuno de plagas y enfermedades, destrucción oportuna de socas y almacenamiento adecuado de productos.

8.2.3. Para la explotación pecuaria.

- a) El cumplimiento de las campañas de vacunación, ordenadas por el Instituto Colombiano Agropecuario y las demás que ordenen las normas que regulan la materia;
- b) La observancia de prácticas periódicas de control de infestaciones parasitarias internas y externas;
- c) La existencia de marca permanente en todos los animales mayores de seis (6) meses;
- d) Que el predio presente una adecuada división o rotación de los potreros, de acuerdo con las necesidades de la explotación; y que se mantengan en buen estado las cercas que existan en el predio;
- e) El control del crecimiento de malezas, de modo tal que un porcentaje menor al cincuenta por ciento (50%) de la población vegetal dispersa del área total de la explotación dedicada al pastaje, se encuentre cubierta por hierbas normalmente comestibles por el ganado;
- f) La existencia de acceso adecuado y permanente a aguas suficientes por parte de todo el hato y a las sales necesarias para su adecuada nutrición;
- g) Que los semovientes presenten un estado tal, que demuestre que para su desarrollo se han empleado en grado satisfactorio los factores que determinan una productividad acorde con los niveles mínimos de la región.

8.2.4. Para la explotación forestal.

- a) La existencia de maquinaria, implementos y equipos, propios o arrendados, en buen estado de funcionamiento y adecuada capacidad para el tipo y tamaño de la explotación;

- b) La inexistencia de la vegetación no deseable, que compita con la plantación por no haber sido eliminada en forma suficiente y oportuna;
- c) El cumplimiento de los procedimientos técnicos en las podas necesarias de acuerdo con el destino de la plantación;
- d) La destinación de un área libre de reforestación correspondiente a una superficie no inferior al cinco por ciento (5%) de la reforestada, que permita recuperar o mantener la vegetación natural que facilite el control biológico de plagas y enfermedades;
- e) La adecuada vigilancia de las plantaciones, especialmente en las épocas de mayor posibilidad de incendios forestales;
- f) El adecuado estado sanitario de las plantaciones y la aplicación oportuna de los tratamientos que se requieran en oportunidad;
- g) Que las plantaciones forestales establecidas en el predio presenten un estado tal, que demuestren que en su implantación y desarrollo se han empleado en grado satisfactorio los factores que determinan una productividad acorde con los niveles mínimos de la región, teniendo en cuenta las condiciones climáticas predominantes en esta.

8.2.5. Para la explotación piscícola.

- a) La existencia de maquinaria, implementos y equipos, propios o arrendados, en buen estado de funcionamiento y adecuada capacidad para el tipo y tamaño de la explotación;
- b) El cumplimiento de las normas relativas al manejo y uso de las aguas;
- c) La adecuada observancia de las normas técnicas sobre alimentación, nutrición y cuidado de las especies piscícolas;
- d) El cumplimiento de las normas sobre índices de concentración de la población piscícola en los estanques y la ocupación que del terreno hacen los mismos;
- e) Que los cultivos piscícolas establecidos en el predio presenten un estado tal, que demuestren que en su implantación y desarrollo se han empleado en grado satisfactorio los factores que determinan una productividad acorde con los niveles mínimos de la región, teniendo en cuenta las condiciones climáticas predominantes en esta.

Artículo 9º. Traslado y contradicción del dictamen. Una vez rendido el dictamen, se correrá traslado de este al propietario, al agente del Ministerio Público Agrario y a los titulares de derechos reales constituidos sobre el inmueble por el término de quince (15) días hábiles, quienes podrán solicitar que se aclare o complemente, u objetarlo por error grave precisando los motivos y las pruebas en que fundan su petición.

Hay error grave en el dictamen cuando el informe respectivo contradiga la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atribuciones; o si los razonamientos deducidos por el perito no tienen sustentación legal, científica o técnica; o si los elementos de convicción que fueron tenidos en cuenta para apoyar las conclusiones del respectivo dictamen tienen fundamentos diferentes, o de ellos no podían inferirse esas consecuencias.

Presentadas las objeciones por error grave dentro del término de traslado del dictamen, la Unidad podrá ordenar las pruebas que se soliciten o se consideren necesarias para demostrarlo. De los resultados de estas actuaciones o del nuevo dictamen que se practique con el fin de verificar la procedencia de las objeciones, se

dará traslado en la misma forma prevista en el primer inciso de este artículo. Vencido este término, la Unidad resolverá sobre las objeciones en el dictamen definitivo que se pronuncie acerca de la condición productiva del predio.

Artículo 10. Calificación de improductividad del predio. Cuando conforme a las exigencias y requisitos previstos en el presente decreto y en la Ley 1152 de 2007, el análisis conjunto de las pruebas aportadas determine que el predio es total o parcialmente improductivo, el Director Ejecutivo de la Unidad Nacional de Tierras Rurales procederá a formular oferta de compra al propietario sobre la porción del terreno declarada como improductiva, en la forma en que se señala en el artículo siguiente.

Cuando el resultado del dictamen determine que el predio cumple con las condiciones de productividad requeridas, el Director Ejecutivo de la Unidad ordenará el archivo del expediente y no podrá iniciarse otro proceso de esta misma índole respecto del mismo predio dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que quede en firme el dictamen de visita técnica respectivo.

Artículo 11. Oferta de compra. El Director Ejecutivo de la Unidad Nacional de Tierras Rurales procederá a formular oferta de compra al propietario mediante oficio que le será entregado personalmente, o en su defecto le será enviado por correo certificado a la dirección que aparezca registrada en el expediente o en el directorio telefónico. Si no pudiere comunicarse la oferta en la forma señalada, se entregará a cualquier persona que se hallare en el predio, y se oficiará a la Alcaldía del lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos esenciales de la oferta, para que se fije en lugar visible al público durante cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción, con lo cual quedará perfeccionado el aviso y surtirá efectos ante los demás titulares de derechos reales constituidos sobre el inmueble.

El precio de compra será igual al que aparece registrado en el avalúo catastral empleado como base para la liquidación del impuesto predial correspondiente al año inmediatamente anterior a la formulación de la oferta de compra al dueño del inmueble. Cuando se trate de oferta de compra parcial, el precio será proporcional a la superficie que se pretende adquirir.

La oferta de compra deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya efectuado la comunicación.

Artículo 12. Aceptación o rechazo de la oferta. El propietario dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para aceptar o rechazar la oferta de compra formulada por la Unidad, contados a partir de la fecha en que quede perfeccionada la comunicación.

Si el propietario está de acuerdo con la oferta de compra, se celebrará un contrato de promesa de compraventa que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en un término no superior a dos (2) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mencionado contrato.

Artículo 13. Conclusión del procedimiento. Si el propietario no aceptare expresamente la oferta de compra que le formule la Unidad, o se presumiere su rechazo en los términos del inciso segundo del numeral 5° del artículo 135 de la Ley 1152 de 2007, el Director Ejecutivo de la Unidad Nacional de Tierras Rurales, mediante resolución motivada, ordenará adelantar la expropiación del inmueble y de los demás derechos reales constituidos sobre él, con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo V del Título VII de la citada Ley, salvo en lo relativo al valor de la indemnización el cual corresponderá al avalúo catastral del respectivo predio empleado como base para la liquidación del impuesto predial correspondiente al año inmediatamente anterior.

Contra la providencia que ordene adelantar la expropiación, sólo procederá el recurso de reposición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo 14. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 4 de marzo de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Andrés Felipe Arias Leiva.