

Diarios Oficial. 50.210

Bogotá, D. C., jueves, 20 de abril de 2017

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

RESOLUCIÓN NÚMERO 00236 DE 2017

(abril 7)

por la cual se adopta la metodología y parámetros técnicos para el procedimiento de compra directa de predios, de conformidad con el Acuerdo número 35 de 2017, mediante el cual se establecen los criterios generales para la ejecución del programa de adquisición directa de bienes y se deroga la Resolución número 575 de 2016.

El Director de la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, en especial las que le confieren los artículos 9° numeral 2 del Decreto número 4801 de 2011, y Título 3 del Decreto número 1071 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en adelante la Unidad, por disposición del artículo 111 de la Ley 1448 de 2011, cuenta con un Fondo sin personería jurídica adscrito, el cual tiene como objetivo principal servir de instrumento financiero para la restitución de tierras de los despojados y el pago de compensaciones.

Que así mismo, el numeral 5 del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, dispone que en los casos en los cuales la restitución jurídica y material del inmueble despojado sea imposible o cuando el despojado no pueda retornar al mismo por razones de riesgo para su vida e integridad personal, se le ofrecerán alternativas de restitución por equivalente para acceder a terrenos de similares características y condiciones en otra ubicación, previa consulta con el afectado.

Que por su parte, el artículo 112 de la citada ley establece en lo relacionado con los recursos del Fondo, que: *“(...) se administrarán a través de una fiducia comercial de administración, contratada con una o más sociedades fiduciarias, cuyo constituyente y beneficiario será la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas. La administración de los recursos del Fondo estará sometida al régimen de la sociedad fiduciaria administradora del Fondo, el Gobierno reglamentará la materia. (...)”*.

Que por su parte, el artículo 113 de la ley en cita instaura en su numeral 5 que dentro de los recursos del Fondo se encuentran:

“(...) 5. Las demás propiedades y demás activos que adquiera a cualquier título con los recursos del Fondo y las sumas que reciba en caso de enajenación de estos. (...)”. (Negrilla fuera de texto).

Que igualmente, el Decreto número 1071 de 2015 establece en el Título 1, Parte 15, lo siguiente:

“(...) Artículo 2.15.2.1.2. Parágrafo. *El valor de la compensación, a que hace referencia el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011, se podrá establecer de acuerdo con el avalúo establecido en el proceso y podrá ofrecer los bienes de que disponga el Fondo en su momento, o aquellos que estén en el Fondo de Reparación de Víctimas, el Fondo Nacional Agrario, del Frisco o de CISA, de conformidad con la Ley y las disposiciones de este decreto”*. (Negrilla fuera de texto).

Que las medidas de atención a segundos ocupantes contemplados en el Acuerdo número 33 de 2016, y en concordancia a su grado de dependencia frente al predio restituido, y en virtud de lo que expresamente disponga el despacho judicial, pueden ser en dinero o en especie, mediante la entrega de un predio equivalente al restituido o el reconocimiento económico del valor correspondiente a una Unidad Agrícola Familiar calculada a nivel predial sobre el predio solicitado en restitución, lo cual hace necesario que se trace una metodología para calcular la UAF predial.

Que la Unidad respecto a las víctimas, expidió la Resolución número 461 de 2013 modificada por la Resolución número 145 de 2016, por la cual se adopta *“la Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la determinación de Bienes Equivalentes en los Procesos de Restitución”*, de igual manera, con relación a segundos ocupantes, se debe aplicar los criterios de equivalencia establecidos por la Resolución número 108 de 2016, *“por la cual se adopta la Guía Procedimental y de Parámetros Técnicos para la determinación de Bienes Equivalentes y cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), predial, para materializar las órdenes judiciales proferidas a los segundos ocupantes de conformidad con el Acuerdo 21 de 2015”*.

Que atendiendo lo establecido en la primera parte del párrafo 5° del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, se hace necesario contar con un procedimiento reglamentado a través del cual se establezcan los criterios generales para adelantar el procedimiento de adquisición directa de bienes que brinden seguridad a los particulares intervinientes, lo anterior con el fin de tener en el inventario del Fondo de la Unidad bienes suficientes y equivalentes para compensar a las víctimas y atender a los segundos ocupantes bajo los parámetros descritos anteriormente.

Que la Ley 1150 de 2007 en el artículo 2° numeral 4 literal i) establece que la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas opera por la modalidad de contratación directa y en ese sentido no existe rigor expreso al que deba ceñirse el procedimiento de adquisición de predios.

Que los numerales 1 y 2 del artículo 7° del Decreto número 4801 de 2011, disponen que la competencia para formular la política general de la Unidad y los criterios generales para la ejecución de los planes, programas y proyectos del Fondo le corresponde al Consejo Directivo de la Unidad.

Que en este sentido, el Consejo Directivo de la Unidad profirió el Acuerdo número 35 de 2017, *“por el cual se formulan y establecen los criterios generales para la ejecución del programa de adquisición directa de bienes del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas y se deroga el Acuerdo número 020 de 2014”*.

Que el acuerdo citado establece en el artículo 2° *“Necesidad de la adquisición directa de Predios. El Fondo de la Unidad de conformidad a las órdenes judiciales respectivas y relacionadas con compensación a víctimas y atención a segundos ocupantes, establecerá su necesidad en el documento respectivo que será reglamentado por Resolución interna. Los predios que se adquieran, en todos los casos corresponderá a una o varias unidades prediales constituidas cada uno con una matrícula inmobiliaria independiente y conforme a las necesidades específicas de las órdenes a cumplir”*.

Que mediante la Resolución número 575 de 2016, la Unidad adoptó la metodología y parámetros técnicos para la formulación del plan de adquisición de predios, con el fin de adquirir bienes para compensar a las víctimas y atender a los ocupantes secundarios en consonancia con el Acuerdo número 020 de 2014.

Que atendiendo lo establecido en el Acuerdo número 35 de 2017, que implementó la compra directa de bienes por la Unidad, se requiere derogar la Resolución número 575 de 2016, atendiendo los cánones de la técnica normativa que exigen una estructura sistematizada y uniforme en las normas de carácter administrativo, dándole paso al presente reglamento, para que la Unidad adopte la metodología y parámetros técnicos para la adquisición directa de predios.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1°. *Objetivo general.* La presente resolución tiene como objeto definir y desarrollar la metodología y parámetros técnicos para la compra directa de predios establecida en el Acuerdo número 35 de 2017, tomando

como referencia las órdenes judiciales de compensación a víctimas y las medidas de atención a los segundos ocupantes reconocidos por sentencia judicial ejecutoriada.

TÍTULO I

CRITERIOS GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 2°. *Objetivos específicos.* La guía metodológica y parámetros técnicos para el procedimiento de adquisición directa de predios tienen los siguientes objetivos:

- a) Identificar la necesidad de la adquisición directa de bienes, de conformidad con las órdenes judiciales e intención de los beneficiarios;
- b) Evaluar la viabilidad medioambiental, productiva y económica de los predios propuestos por los beneficiarios y/o los identificados por el Fondo para adquisición;
- c) Adelantar la compra directa de inmuebles a través de la Fiducia contratada para el efecto.

Artículo 3°. *Definiciones.* En concordancia con la Ley 1448 de 2011, el Decreto número 1071 de 2015, el Acuerdo número 33 de 2016 que estableció el programa de atención a segundos ocupantes y del Acuerdo número 35 de 2017, para la íntegra comprensión de la presente guía metodológica y de parámetros técnicos, se adoptan las siguientes definiciones:

Población objetivo o beneficiarios: Son aquellas personas naturales víctimas o segundos ocupantes reconocidos por sentencia judicial, que serán beneficiarios de la asignación de un predio resultante del proceso establecido en el Acuerdo número 35 de 2017, adelantado por la Unidad.

Víctimas: Se consideran víctimas, para los efectos de la Ley 1488 de 2011, aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, *ocurridas con ocasión del conflicto armado interno* (artículo 3° Ley 1448 de 2011), y que para la implementación de este plan, sean beneficiarios de órdenes ejecutoriadas de compensación.

Segundo ocupante: Se consideran aquellas personas naturales reconocidas como tal mediante providencia judicial.

Atención a segundos ocupantes: A los segundos ocupantes que sean reconocidos como tal en providencia judicial ejecutoriada serán atendidos por la Unidad bajo los parámetros establecidos en el programa vigente en la Unidad para tal efecto.

Identificación predial: Es la verificación de la información documental y en campo de los elementos físicos, jurídicos y económicos con el fin de precisar, derechos, linderos, cabida, limitaciones y demás elementos que aporten un criterio en las decisiones de compra de predios por parte de la Unidad.

Valor catastral: Valor asignado por la autoridad catastral competente, como resultado de las acciones de formación, actualización de la formación o conservación, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere, y practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. En dicho valor no se incluye el correspondiente a los inmuebles por destinación, la maquinaria y los equipos, ni los cultivos permanentes o transitorios.

Avalúo comercial: Precio más probable por el cual se transaría un bien inmueble en un mercado libre, a partir del conocimiento de sus condiciones físicas y jurídicas. Se obtiene mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario; de la adición del avalúo comercial de la tierra y las mejoras, establecidos de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y sus variables exógenas, y la cantidad, calidad y especificaciones de las mejoras. Indicará el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio. De conformidad con el artículo 19 del Decreto número 1420 de 1998, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Control de calidad de avalúos: Procedimiento mediante el cual se verificará el cumplimiento de los criterios, métodos, y operaciones practicados para la elaboración y rendición de avalúos comerciales de los predios, posesiones y mejoras rurales vinculados a los procesos de restitución.

Revisión técnica de los avalúos: Procedimiento mediante el cual se hace la identificación de los aspectos de idoneidad, suficiencia, correspondencia, cumplimiento y conducencia de los avalúos practicados para la Unidad.

Predio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua.

Se incluyen en esa definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques, cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno¹.

Predio rural: Es el inmueble localizado fuera de los perímetros urbanos, de conformidad con las normas de ordenamiento territorial, bien sea el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Predio en zona de expansión urbana: Es el inmueble localizado en la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Predio origen: Es el inmueble sobre el cual la víctima o el segundo ocupante se vieron abocados a perder su relación jurídica y/o material.

Predio opcional: Son los inmuebles que pueden presentar los beneficiarios y/o directamente el Fondo, dentro del procedimiento de compra directa de predios como compensación o medida de atención.

¹ Definición tomada del artículo 9° de la Resolución número 70 de 2011, “*por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*”.

Baldíos. Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, y no han tenido un dueño particular. Se incluyen aquellos predios que habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado².

Unidad Agrícola Familiar (UAF): De conformidad con el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, se entiende por UAF la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.

Unidad Agrícola Familiar calculada a nivel predial: De conformidad con el artículo 27 de la Resolución número 041 de 1996, expedida por la Junta Directiva del Incora, para la determinación de la UAF, se establecerán los cálculos específicos a nivel predial, sustentados en el proyecto productivo elaborado para cada predio.

Categorías de vocación y usos principales de las tierras en Colombia: Se refiere a la aptitud productiva que posee un inmueble teniendo en cuenta la visita de caracterización predial, la información catastral que dispone la Unidad, los resultados de los estudios de suelos y los usos permitidos, según lo establecido por las Autoridades Ambientales y Regionales en los Planes de Ordenamiento Territorial.

TABLA 1. Categorías de Vocación y Usos principales de las Tierras de Colombia.

Vocación de uso	Uso principal	Símbolo
AGRICOLA	Cultivos transitorios intensivos	CTI
	Cultivos transitorios semintensivos	CTS
	Cultivos semipermanentes y permanentes intensivos	CSI
	Cultivos semipermanentes y permanentes semintensivos	CSS
AGROFORESTAL	Silvoagícola	SAG
	Agrosilvopastoril	SAP
	Silvopastoril	SPA
GANADERA	Pastoreo intensivo y semintensivo	PSI
	Pastoreo extensivo	PEX
FORESTAL	Producción	FPR
	Protección - producción	FPP
CONSERVACION	Forestal protectora	CFP
	Recursos hídricos	CRH
	Recuperación	CRE

FUENTE: IGAC, CORPOICA, 2001

CAPÍTULO I

Formulación de la justificación y elementos para la necesidad de adquisición directa de compra de predios

Artículo 4°. *Identificación de órdenes judiciales.* Se conforma de las órdenes judiciales de compensación a las víctimas cuyos bienes son declarados imposibles de restituir, y el reconocimiento del segundo ocupante como beneficiario.

Artículo 5°. *Justificación de la necesidad de adquisición.* Con la periodicidad que se requiera y para dar cumplimiento a las órdenes judiciales, la Unidad a través del Fondo formulará en un documento la justificación y alcance de la adquisición directa de predios, señalando la necesidad existente de acuerdo a las órdenes judiciales y el área mínima que corresponderá al área del(os) predio(s) origen.

Artículo 6°. *Ubicación de los predios.* Hace referencia a la jurisdicción, esto es, el municipio(s), donde el Fondo requiere adquirir directamente predios teniendo en cuenta la manifestación de la voluntad e interés de compensación de las víctimas y a la consulta no obligatoria a los segundos ocupantes.

Artículo 7°. **Selección y requisitos de predios.** El Fondo de la Unidad, con el fin de iniciar con el procedimiento de compra identificará mediante la manifestación de voluntad de los beneficiarios la zona del país en la cual adelantará la adquisición, con este propósito, se verificará en los inventarios del Fondo la disponibilidad de inmuebles que reúnan la mayoría de atributos medioambientales, productivos y culturales. En caso de no contar con inmuebles en las zonas de interés se procederá a recibir las propuestas de predios que presenten los beneficiarios y/o los predios identificados directamente por el Fondo a través de otros mecanismos y canales de búsqueda.

El Fondo realizará la presentación del procedimiento de compra directa de predios a los beneficiarios, procediendo a suscribir un Acta en la cual se dejará constancia de la aceptación de la metodología de adquisición.

El Fondo para identificar los predios requeridos realizará una convocatoria que será publicada en la página web de la entidad, en las carteleras de las Direcciones Territoriales, Notaría, Umata y Alcaldía correspondiente durante cinco (5) días hábiles. Cuando las condiciones lo permitan se publicará en una emisora local durante el mismo término, en caso de que no sea posible, se dejará constancia de las razones que lo impidan. A los predios presentados se evaluará el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el artículo 3° del Acuerdo número 35 de 2017. La verificación de requisitos mínimos constará mediante acta, en caso de que se presenten

predios que no cumplan con los requisitos establecidos en la norma citada, se informará por escrito a los propietarios.

2 El artículo 675 del Código Civil define bienes baldíos así: "**Artículo 675. Bienes baldíos.** Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño".

Artículo 8°. *Estudio de títulos.* El Fondo solicitará a la Fiducia la elaboración del concepto del estudio jurídico de títulos de los predios que cumplan los requisitos mínimos, en el que se da cuenta del derecho real de dominio de la propiedad y el estado de tradición.

Artículo 9°. *Evaluación.* Consiste en realizar una evaluación técnica de las variables ambientales, productivas y sociales del predio(s) opcionados a partir de los insumos obtenidos en campo y otras fuentes de información secundaria disponible, que se consignan en un informe técnico, y posteriormente permitiendo su calificación asignando puntajes; dichas variables están contenidas en el Manual para la Evaluación de los Parámetros Técnicos en la Compra Directa de Predios y en el Formato de Evaluación de Compra Directa de Predios, que hacen parte integral de esta resolución.

Parágrafo. Los predios que superen el puntaje mínimo de 110/140, se considerarán viables técnicamente.

Artículo 10. *Selección.* De los predios que superen el puntaje establecido en la evaluación se escogerá el de mayor puntaje para continuar con la siguiente etapa del procedimiento de compra.

Parágrafo. En caso de que se presente un empate técnico en la evaluación de los predios se preferirá el(os) predio(s) que contenga(n) el área más cercana al predio(s) origen.

Artículo 11. *Avalúo comercial.* El Fondo y/o la Fiducia solicitará a la entidad legalmente habilitada la práctica del avalúo comercial del(os) predios con base en el área catastral.

Artículo 12. *Socialización y presentación del procedimiento de compra directa de predios.* Con el estudio de títulos, la evaluación y avalúo inicial, se socializará el procedimiento de compra directa con el propietario, para que mediante acta manifieste la aceptación de las condiciones de compra y la continuación del procedimiento.

Artículo 13. *Georreferenciación de los predios.* El Fondo a través de las Direcciones Territoriales realizará la georreferenciación de predios opcionados para compra directa, para el efecto se deberá disponer de los respectivos Informes Técnicos de Georreferenciación e Informes Técnicos Prediales.

Artículo 14. *Solicitud de modificación y/o complementación del avalúo comercial.* Con el resultado positivo del estudio de títulos, evaluación técnica del predio y la aceptación de las condiciones de compra por parte del vendedor, el Fondo de la Unidad solicitará a la entidad competente realizar la modificación y/o complementación del informe de avalúo, con base en el área arrojada en la georreferenciación de ser necesario, cuyo valor, se constituirá en el referente definitivo para el desembolso del pago.

Artículo 15. *Convocatoria y presentación del procedimiento al Comité Operativo y Fiduciario.* El Fondo de la Unidad convocará y presentará al Comité Operativo el procedimiento de compra directa de predios adelantado con el fin de que este verifique la realización, presente sus recomendaciones, así como también para que recomiende el desembolso de los recursos para el pago del procedimiento previsto en los artículos anteriores.

Posteriormente, convocará y presentará al Comité Fiduciario para su aprobación el procedimiento de compra directa de predios, con fundamento en la recomendación del Comité Operativo y las recomendaciones anteriormente presentadas y someterá a aprobación el desembolso de los recursos para el pago del predio.

Artículo 16. *Formulación de oferta de compra.* Una vez determinada la conveniencia y procedencia de la compra del predio, el Fondo a través de la Fiducia formulará por escrito al propietario la oferta de compra del predio de acuerdo al resultado del avalúo comercial, en la cual se deberá registrar los siguientes datos:

- a) Identificación y ubicación del predio;
- b) El precio de compra y forma de pago (copia del avalúo comercial del predio);

- c) Plazo que tendrá el propietario para contestar la oferta;
- d) Término para la suscripción de la promesa de compraventa y perfección de negociación;
- e) Término para realizar la entrega del inmueble.

Artículo 17. *Contestación de la oferta.* El propietario del predio en el término de cinco (5) días hábiles deberá contestar por escrito aceptando o rechazando la oferta. Se entenderá rechazada la misma si dentro del término fijado anteriormente no manifiesta su aceptación expresa o condicione su aceptación.

Artículo 18. *Escritura y registro del bien adquirido.* La Fiduciaria por instrucción del Fondo, dentro del plazo pactado con el vendedor del predio, procederá a suscribir promesa de compraventa que deberá perfeccionarse mediante escritura pública y adelantará el correspondiente registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

Artículo 19. *Inventario de predios.* El Fondo actualizará su inventario de predios disponibles y predios ofertados en el marco del presente procedimiento, los cuales podrán ser evaluados para su adquisición posteriormente.

Artículo 20. *Socialización de la reglamentación interna.* Cada vez que se modifique o se ajuste la reglamentación interna sobre el procedimiento de compra de predios, el Fondo de la Unidad socializará ante el Consejo Directivo de la Unidad lo correspondiente.

Artículo 21. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga la Resolución número 575 de 2016.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 7 de abril de 2017.

El Director General,

Jesús Ricardo Sabogal Urrego.

MANUAL PARA LA EVALUACIÓN DE LOS PARÁMETROS TÉCNICOS EN LA COMPRA DIRECTA DE PREDIOS

INTRODUCCIÓN. En este documento se define cuáles son los parámetros técnicos (biofísicos y socioproductivos), que permitirán evaluar cada uno de los predios ofertados, como una etapa dentro del proceso para dar cumplimiento a las órdenes judiciales de compensación a víctimas y atención a segundos ocupantes.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

BALDÍOS: Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, y no han tenido un dueño particular. Se incluyen aquellos predios que, habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado (IGAC, artículo 12 Resolución número 70/2011).

TERRENO. Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida (IGAC, artículo 22 Resolución número 70/2011).

TIERRA. Área de la superficie terrestre, cuyas características incluyen todos los atributos de la biosfera razonablemente estables o reduciblemente cíclicos, ya sea encima o debajo de dicha área; incluyendo aquellos de la atmósfera, el suelo, la geología subyacente, la hidrología, las poblaciones de plantas y animales y los resultados de la actividad humana pasada y presente; en la medida que estos atributos ejerzan una influencia significativa en su uso. (FAO, 1985).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA LA COMPRA DIRECTA DE PREDIOS

Para la evaluación de predios se tendrán en cuenta los aspectos biofísicos y socioproductivos;

dentro de los biofísicos se evaluará clima, suelos y tipos de amenazas; en los aspectos socioproductivos y sociales se evaluará la vocación de los suelos, infraestructura vial, infraestructura de servicios públicos, disponibilidad hídrica y aspectos culturales.

Los predios que resulten aptos, son aquellos que en la evaluación técnica tengan más de 110 puntos sobre los 140 posibles, siendo viables para continuar en el proceso de compra directa de predios. En el Anexo 1 denominado Parámetros de Evaluación para la Compra Directa de Predios, se muestra la tabla donde se califica cada una de las variables que componen los aspectos biofísicos y socioproductivos.

1. ASPECTOS BIOFÍSICOS

Los aspectos biofísicos constituyen la base del estudio del territorio porque analiza el recurso natural sobre el cual se asienta la población y desarrolla sus actividades, para efectos de evaluación de predios con objeto de compra se incluyen los siguientes elementos:

Parámetros biofísicos a tener en cuenta para la identificación del predio con opción de compra.

PARAMETRO	DESCRIPCIÓN
CLIMA	Es el conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas, caracterizado por los estados y evoluciones del estado del tiempo, durante un periodo de tiempo y un lugar o región dados, y controlado por los denominados factores forzantes, factores determinantes y por interacción entre los diferentes componentes del denominado sistema climático (atmósfera, hidrosfera, litosfera, criosfera, biosfera y antroposfera). Fuente: (IDEAM, 2017 http://www.ideam.gov.co/web/tiempo-y-clima/clima).
SUELOS	Se define como superficie de la tierra. Agr. Conjunto de materias orgánicas e inorgánicas de la superficie terrestre capaz de sostener vida vegetal. Fuente: (IGAC, 2017: www.igac.gov.co/wps/portal/igac/raiz/inicio/home/Glosario).
AMENAZAS	Peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. (Artículo 4º, Ley 1523 de 2012).

1.1. CLIMA - ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA

Datos que se pueden identificar con la información que posee el Ideam, con mapas a escala del país o el departamento.

* Nota: Se debe tener en cuenta para la compra de predios aquellos que se encuentren por encima de los 2.800 (msnm), o una altitud mayor se considera zona de páramo la cual tiene restricciones ambientales protectoras.

Sin embargo, se requiere el concepto de las Corporaciones Regionales ya que hay algunos casos con restricciones por debajo de los 2.800 msnm.

En la Tabla número 1 se conceptúan cuáles son los predios que, bajo condiciones ambientales de clima, temperatura, precipitación se consideran aptos como opción de compra.

Tabla número 1. Valoración de los factores ambientales a tener en cuenta para la compra de predios

PISO TÉRMICO (msnm)	CLIMA	TEMPERATURA (°C)	SUBCLIMA	PRECIPITACIÓN (mm/año)	PUNTAJES 0-10
0-800	CÁLIDO	>24	Arido	0-500	0
			Muy Seco	501-1.000	6
			Seco	1.001-2.000	6
			Húmedo	2.001-3.000	10
			Muy Húmedo	3.001-7.000	6
800-1.800	TEMPLADO	Entre 18 y 24	Pluvial	>7.001	6
			Muy Seco	501-1.000	0
			Seco	1.001-2.000	6
			Húmedo	2.001-3.000	10
			Muy Húmedo	3.001-7.000	6
1.800-2.800	FRÍO	Entre 12 y 18	Pluvial	>7.001	6
			Muy Seco	501-1.000	0
			Seco	1.001-2.000	6
			Húmedo	2.001-3.000	10
			Muy Húmedo	3.001-7.000	6
2.800-3.700	MUY FRÍOS	Entre 6 y 12	Muy seco	501-1.000	6
			Seco	1.001-2.000	6
			Húmedo	2.001-3.000	10
			Muy húmedo	3.001-7.000	6
			Muy húmedo	3.001-7.000	6

Fuente: IDEAM-IGAC, 2010 y ponderación URT.

1.2. SUELOS

1.2.1. Pendiente del terreno

Datos que se pueden identificar con información directa del predio o con información secundaria haciendo uso del modelo de elevación digital, NASA, 2002, estudios de suelos que posee el IGAC, a escala o con cartografía de curvas a nivel (IGAC, 2010).

Los puntajes de calificación relacionados con esta variable se describen en la Tabla número 2.

Tabla número 2. Pendiente del terreno

CLASE	PENDIENTE (%)	SÍMBOLO	PUNTAJE
A nivel, ligeramente plana a ligeramente ondulada	0 - 3	a	10
	3 - 7	b	
Moderadamente ondulada a fuertemente ondulada	7 - 12	c	7
Ligeramente quebrada a moderadamente quebrada	12 - 25	d	
Fuertemente quebrada o ligeramente escarpada	25 - 50	e	5
*Moderadamente escarpada	50 - 75	f	0
*Fuertemente escarpada	>75	g	

Fuente: IGAC, 2010, ponderación URT.

* Nota: Aquellos predios que se encuentren con más del 40% de su extensión con una pendiente superior al 60%, se recomienda no tener en cuenta como opción de compra debido a la dificultad para laboreo, susceptibilidad de erosión y riesgo de deslizamiento.

1.2.2. Profundidad efectiva

La profundidad efectiva de un suelo es el espacio en el que las raíces de las plantas comunes pueden penetrar sin mayores obstáculos, con el objetivo de conseguir el agua y los nutrientes indispensables. Tal información resulta ser de suma importancia para el crecimiento de las plantas, ya que sus raíces pueden penetrar más de un metro, si las condiciones del suelo lo permiten. La profundidad efectiva está muy relacionada con el nivel freático ya que a menor profundidad del nivel freático menor será la profundidad efectiva (IGAC, 2010).

En la Tabla número 3 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 3. Profundidad efectiva

PARAMETRO	RANGO	PUNTAJE
PROFUNDIDAD EFECTIVA	75 - 100 cm	10
	50 - 75 cm	8
	25 - 50 cm	6
	0 - 25 cm	4

Fuente: IGAC, 2010 y ponderación URT.

1.2.3. Grado de erosión

La erosión es la destrucción de los materiales de la corteza terrestre por acción de varios agentes como son: el agua, el viento, el hielo, la humedad, la acción del sol dilatando las rocas durante el día y contrayéndolas durante la noche. Se pueden distinguir varios tipos de erosión: fluvial, glaciar, marina, eólica, pluvial, climática y biológica (IGAC, 2010).

En la Tabla número 4 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 4. Grado de erosión

PARAMETRO	RANGO	PUNTAJE
GRADO DE EROSIÓN	NO HAY	10
	LIGERA	8
	MODERADA	5
	SEVERA	2
	MUY SEVERA	0

Fuente: IGAC, 2010 y ponderación URT.

1.2.4. Drenaje natural

Es la rapidez y el grado con que el agua es removida en relación con adiciones, especialmente por escurrimiento superficial y por el movimiento de las aguas a través del suelo hacia los espacios subterráneos. El drenaje, como condición del suelo se refiere a la frecuencia y duración de períodos durante los cuales el suelo no está saturado total o parcialmente (IGAC, 2010).

En la Tabla número 5, se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 5. Drenaje natural

PARÁMETRO	RANGO	PUNTAJE
DRENAJE NATURAL	MUY POBRE	0
	POBRE	5
	IMPERFECTO	8
	MODERADO	10
	BUENO	10
	MODERADAMENTE EXCESIVO	5
	EXCESIVO	0

Fuente: IGAC, 2010, ponderación URT.

1.2.5. Pedregosidad superficial y afloramientos rocosos

Pedregosidad superficial se refiere a fragmentos gruesos o pedazos de roca que tienen diámetro superior a 2 mm y que se encuentran en la superficie del suelo. Se incluyen también

formas planas con longitudes entre 38 y 60 cm, y los pedregones que pueden ser de formas irregulares o planas con diámetro o longitudes superiores a 60 cm.

Afloramientos rocosos se refiere a mantos rocosos que afloran en la superficie del terreno. El término rocoso se utiliza para áreas que tienen roca firme y coherente que no se puede remover del suelo como sucede con los fragmentos gruesos. Los contactos líticos (Roca coherente a poca profundidad del suelo), a pesar de que no salen a la superficie, son una limitante del suelo ya que afecta directamente la profundidad efectiva de los suelos. (IGAC, 2010).

En la Tabla número 6 se describen los puntajes que se consideran para estas dos variables las cuales son muy similares.

Tabla número 6. Pedregosidad superficial y afloramientos rocosos

PARÁMETRO	RANGO	PUNTAJE
FRAGMENTOS EN EL SUELO (DENTRO DEL PERFIL) Y AFLORAMIENTOS ROCOSOS	NO HAY <0.1% ÁREA AFECTADA	10
	POCAS 0.1 - 3% DEL ÁREA AFECTADA	8
	MEDIANA DE 3 A 15% DEL ÁREA AFECTADA	5
	ABUNDANTE, ENTRE EL 15 AL 50% DEL ÁREA AFECTADA	0

Fuente: IGAC, 2010 y ponderación URT.

1.2.6. Rangos de pH en los suelos

Se define como una medida de acidez o alcalinidad en los suelos. El pH del suelo es considerado como una de las principales variables en los suelos ya que controla muchos procesos químicos que en este tienen lugar. Afecta específicamente la disponibilidad de nutrientes de las plantas, mediante el control de las formas químicas de los nutrientes. El rango de pH óptimo para la mayoría de las plantas oscila entre 5.5 y 7.0 (IGAC, 2010).

En la Tabla número 7 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 7. pH del suelo

PARAMETRO	RANGO	PUNTAJE	
pH	LIGERAMENTE ACIDO	4,5-5,5	5
	ACIDO	5,5-6,5	10
	NEUTRO	6,5-7,5	8
	ALCALINO	7,5-8,5	6
	LEGERAMENTE ALCALINO	8,5-9,5	5

Fuente: IGAC, 2010.

1.2.7. Por clase agrológica

Datos que se pueden identificar de los estudios de suelos a escala que posee el IGAC. En la Tabla número 8 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 8. Puntajes asignados por clases agrológicas

CLASE AGROLOGICA	CARACTERÍSTICA GENERAL	PUNTAJE
CLASE I	En esta clase se encuentran los suelos apropiados para un uso agrícola intensivo o con capacidad de uso muy elevada. Los suelos de esta clase no tienen limitaciones que restringen su uso. Apropriadados para cultivar sin métodos especiales. Son suelos llanos y sin problemas de erosión o muy pequeños. Son suelos profundos, generalmente bien drenados y fácilmente de trabajar, tienen una buena capacidad de retención de agua, están provistos de nutrientes y responden a la fertilización. Estos suelos poseen un clima favorable para el crecimiento de muchos cultivos comunes.	10
CLASE II	En esta clase se encuentran los suelos apropiados para un uso agrícola intensivo o con capacidad de uso elevada. Los suelos de esta clase tienen algunas limitaciones que reducen los cultivos posibles de implantar o requieren algunas prácticas de conservación. Son suelos buenos, que pueden cultivarse mediante labores adecuadas, de fácil aplicación. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, forestales o pastos. Estos suelos difieren de los de la Clase I en distintos aspectos. La principal diferencia estriba en que presentan una pendiente suave, están sujetos a erosión moderada, su profundidad es mediana y pueden inundarse ocasionalmente.	9
CLASE III	En esta clase se incluyen los suelos susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva. Los suelos de esta clase tienen importantes limitaciones en su cultivo. Son medianamente buenos. Pueden utilizarse de manera regular, siempre que se les aplique una rotación de cultivos adecuada o un tratamiento pertinente. Se encuentran situados sobre pendientes moderadas y, por tanto, el riesgo de erosión es más severo en ellos. Su fertilidad es más baja. Las limitaciones que poseen restringen con frecuencia las posibilidades de elección de los cultivos o el calendario de laboreo y siembra. Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección para defender al	8

CLASE AGROLÓGICA	CARACTERÍSTICA GENERAL	PUNTAJE
CLASE IV	En esta clase se encuentran los suelos que tienen posibilidades de utilización para uso agrícola restringido. Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección del tipo de cultivo o requieren un manejo muy cuidadoso y costoso. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos y producción vegetal. En algunos casos, tiene limitaciones debido a la presencia de pendientes muy pronunciadas y, por tanto, susceptibles de que sobre ellos se produzca una erosión severa. Son suelos de pequeño espesor, con excesiva humedad o encharcamiento, baja retención de agua, con factores climáticos severos, elevada pedregosidad y/o rocosidad, baja fertilidad y elevada salinidad.	7
CLASE VI	Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y son inadecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte o son muy someros.	5

Fuente: IGAC, 2010, ponderación URT.

Para la compra de predios se tendrán en cuenta aquellos que se clasifiquen en las clases agrologicas I, II, III, IV y VI que son las de menos limitaciones y aceptable capacidad productiva permitiendo el desarrollo de actividades agropecuarias sostenibles a bajo costo al no incurrir en altos costos de adecuación.

1.3. AMENAZAS

1.3.1. Duración de inundaciones y/o encharcamientos

La duración se refiere al número promedio de días por evento, en los que el suelo está cubierto con agua. Estos encharcamientos se ven favorecidos por la baja permeabilidad del suelo, la presencia de capas impermeables a muy poca profundidad y las pendientes principalmente las cóncavas (IGAC, 2010).

En la Tabla número 9, se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 9. Duración de inundaciones y/o encharcamientos

PARÁMETRO	RANGO	PUNTAJE
FRECUENCIA INUNDACIONES Y/O ENCHARCAMIENTOS	NO HAY	10
	RARA (1 cada 10 años o más)	9
	OCASIONAL (1 cada 2 a 5 años)	8
	FRECUENTE (1 a 2 por año)	5
	MUY FRECUENTE (más de 2 por año)	0

Fuente: IGAC, 2010 y ponderación URT.

1.3.2. Movimientos en masa

Los movimientos en masa o la remoción en masa abarcan el conjunto de procesos relacionados con el desplazamiento o transposición, más o menos rápida y localizada, de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo y mantos de meteorización (suelo, detritos, bloques, masas rocosas), por incidencias de las fuerzas de desplazamiento (gravedad, movimientos sísmicos), con la participación del agua, el hielo y otros agentes (IGAC, 2010).

En la Tabla número 10, se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 10. Movimientos en masa

PARÁMETRO	RANGO	PUNTAJE
MOVIMIENTOS EN MASA	NO HAY	10
	POCAS <10% DEL AREA	8
	FRECUENTES 10 - 25%	5
	ABUNDANTES 25 - 75%	0

Fuente: IGAC, 2010 y ponderación URT.

2. ASPECTOS SOCIOPRODUCTIVOS

Se identifican o caracterizan elementos que, desde el punto de vista social, económico y productivo hacen parte de las condiciones de un predio o bien según su ubicación geográfica, dichos parámetros se deben caracterizar e identificar según su existencia. En las tablas 11, 12, 13 y 14 anexas a la tabla de valoración de predios con opción de compra se muestran los rangos para calificar estas variables. Dichos parámetros socioeconómicos son los siguientes:

Parámetros socioproductivos

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
VOCACIÓN DE LOS SUELOS	Se realizará la evaluación teniendo en cuenta la vocación del suelo.
INFRAESTRUCTURA VIAL	Tipo de infraestructura vial presente en el área de influencia o dentro del predio.
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Que el predio o inmueble cuente con servicios públicos de (agua, luz, alcantarillado).
DISPONIBILIDAD HÍDRICA	Corresponde a la presencia del recurso hídrico dentro del predio.
CULTURALES	Las condiciones culturales de la población, en jurisdicción del predio objeto de compensación, deben ser cercanas o parecidas a aquellas que posee la población de la jurisdicción del predio abandonado.

2.1. Vocación del suelo

Se refiere a la capacidad productiva que posee un inmueble teniendo en cuenta la visita de caracterización predial, la información cartográfica digital disponible en la URT, los resultados del estudio de suelos y los usos permitidos, según lo establecido por las autoridades ambientales, municipales, entre otras.

De acuerdo a lo definido por el IGAC-Corpoica en el 2013, en la Tabla número 11 se establecen los diferentes tipos de vocación que puede tener un predio y se realiza la evaluación de los mismos. Es importante aclarar que la vocación Forestal y de Conservación no se tendrán en cuenta en este instrumento de evaluación.

Tabla número 11. Puntajes asignados según la vocación del suelo

VOCACIÓN DE USO	PUNTAJE
AGRICOLA Y GANADERA	10
AGROFORESTAL	7
FORESTAL PRODUCTOR	5

Fuente: IGAC, Corpoica, 2001 y ponderación URT.

2.2. Infraestructura vial

En la Tabla número 12 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 12. Puntajes asignados por infraestructura vial

ZONA VIAL	CARACTERÍSTICAS	PUNTAJE
ZONAS DE VÍAS APTAS	Aquellas zonas que están comunicadas por vías pavimentadas de primer orden (TIPO 1), o destapadas (TIPO 2), con ramales de otros tipos que comunican con otras zonas. Por lo general corresponden a las zonas de mayor desarrollo agropecuario, de pendientes suaves, cerca de los centros urbanos.	10
ZONAS DE VÍAS REGULARES	Aquellas que presentan vías de tipos 3 y 4, de regular desarrollo agropecuario; por lo general son zonas de ganadería extensiva o de agricultura de subsistencia, las pendientes van de inclinadas a fuertemente inclinadas. Más alejadas de los centros urbanos.	7
ZONAS DE VÍAS MALAS	Presentan en su mayoría, vías de tipo 5 en adelante; zonas dedicadas a la agricultura y ganadería extensivas; zonas de pendientes fuertemente inclinadas y relieve quebrado o escarpado. Si se presentan zonas con pendientes menores a estas, por lo general, están erosionadas. Las vías malas se presentan, con mayor frecuencia en zonas muy alejadas de los centros urbanos.	5
ZONAS SIN VÍAS	Carecen de vías de comunicación importantes y solo se presentan caminos para el tránsito de personas o animales de carga. Son zonas de escaso desarrollo agropecuario, con pendientes fuertes y relieves escarpados.	0

Fuente: URT, 2017.

2.3. Infraestructura de servicios públicos

En la Tabla número 13 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 13. Puntajes asignados por infraestructura de servicios públicos

TIPO	PUNTAJE
CON TRES SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO, LUZ Y ALCANTARILLADO)	10
CON DOS SERVICIOS PÚBLICOS (LUZ Y ACUEDUCTO)	8
CON UN SERVICIO PÚBLICO (LUZ O ACUEDUCTO)	4
SIN SERVICIOS	0

Fuente: URT, 2017.

2.4. Por disponibilidad hídrica

En este parámetro se tendrá en cuenta la fuente disponible del recurso hídrico en el predio, sea natural o artificial necesaria para el establecimiento de proyectos productivos.

En la Tabla número 14 se describen los puntajes que se consideran para esta variable.

Tabla número 14. Puntajes asignados para disponibilidad hídrica

DISPONIBILIDAD HÍDRICA	CARACTERÍSTICA	PUNTOS
NATURALES	Corresponde aquellas fuentes hídricas naturales presentes en el predio como ríos, quebradas, caños, lagos y nacimientos con agua más de 6 meses al año con posibilidad de aprovechamiento.	10
	Con agua menos de seis meses al año con posibilidad de aprovechamiento.	9
ARTIFICIALES	Se refiere a aquellas obras construidas que permiten almacenar y/o sustraer el recurso hídrico; entre estas se encuentran: pozo profundo, distrito de riego, embalse, reservorio o jagüey, tanques de almacenamiento y sistema de riego predial con agua más de 6 meses al año con posibilidad de aprovechamiento.	8
	Con agua menos de seis meses al año con posibilidad de aprovechamiento.	5
SIN AGUA	Se da cuando no se encuentra ninguna fuente hídrica en el interior del predio.	0

Fuente: URT, 2017.

3. ÁREA DEL PREDIO

Este criterio de evaluación se tendrá en cuenta cuando se presente un empate en los puntajes asignados entre 2 (dos) o más predios. Para esto es necesario contar con el área requerida por el Fondo para la región, buscando en los predios opcionados para compra el

NOMBRE DEL PREDIO	ÁREA DEL PREDIO	ÁREA REQUERIDA
Predio seleccionado:		

PARÁMETROS DE EVALUACIÓN PARA LA COMPRA DIRECTA DE PREDIOS				
Nombre del predio:		Propietario del predio		
Departamento:		Municipio		
Venda al cual pertenece:		Módulo de Muestreo		
Año del predio:		Fecha de inicio del estudio		
CONDICIÓN	PARÁMETROS	CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO CON OPCIÓN DE COMPRA	NOTAS	PUNTAJE
ASPECTOS BÁSICOS	Ubicación del predio		Calificación nota 1	
	RECONOCIMIENTO		Calificación nota 2	
	PROFUNDIDAD DEL TERRENO		Calificación nota 3	
	USO DEL TERRENO		Calificación nota 4	
	USO DEL TERRENO		Calificación nota 5	
	PERMISOS DE SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES		Calificación nota 6	
	USO		Calificación nota 7	
	USO ANTROPOLÓGICO		Calificación nota 8	
	DURACIÓN DE PLANEACIONES DE ENCAMIENOS		Calificación nota 9	
	RECONOCIMIENTO DEL TERRENO		Calificación nota 10	
ASPECTOS COMPLEMENTARIOS	REPARACIÓN DEL TERRENO		Calificación nota 11	
	INFRAESTRUCTURA DEL TERRENO		Calificación nota 12	
	REPARACIÓN DEL TERRENO		Calificación nota 13	
	DISPONIBILIDAD DEL TERRENO		Calificación nota 14	

Nota: Los puntajes que obtengan en calificación superior a 100 puntajes serán aprobados para continuar en el proceso de compra directa de predios.

(C. F.)