

ARTÍCULO 40. DEL AVALÚO DE POSESIONES. <Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.4](#) 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> Para efectos de estimar el valor de la posesión en los casos en que el poseedor haya cumplido con el tiempo previsto para adelantar la prescripción adquisitiva de que trata la Ley y no pueda realizarse la restitución, esta se estimará como la resta de los costos legales para la realización de prescripción (derechos judiciales, notariales, y registrales) al valor comercial determinado para el predio (terreno).

PARÁGRAFO. En ningún caso los costos legales para la realización de la prescripción podrán ser superiores al 20% del valor del predio.

Valor pleno (100%) = Título + Posesión

Posesión = Valor pleno – Título

En donde Título hace referencia a los costos de formalización.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.4](#) 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 41. DE LA IDONEIDAD PARA REALIZAR LOS AVALÚOS. <Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.5](#) 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 desarrollar avalúos dentro del marco de la Ley [1448](#) de 2011 y con arreglo al presente decreto se consideran idóneas:

a) Las autoridades catastrales competentes: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los catastros independientes de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, de acuerdo a la respectiva jurisdicción de competencia.

b) Las lonjas habilitadas de acuerdo a lo previsto en el presente decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.5](#) 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 42. REQUISITOS DE LAS LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ. <Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.6](#) 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> Para efectos de los avalúos establecidos en el artículo [89](#) de la Ley 1448 de 2011 la Lonja de Propiedad Raíz que los elabore debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser una persona jurídica, de derecho privado, de carácter corporativo, gremial, sin ánimo de lucro;
- b) Tener Revisor Fiscal y contador público;
- c) Señalar en sus estatutos el alcance de su jurisdicción;
- d) Cuando la jurisdicción supere los límites de un departamento, acreditar la existencia de evaluadores afiliados residentes en ese otro departamento;
- e) Tener un patrimonio mínimo acorde con el número de evaluadores certificados exigido en el presente decreto. El patrimonio mínimo debe ser igual a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes por el número mínimo de evaluadores que debe tener según el literal siguiente;
- f) Tener un número de afiliados evaluadores certificados acorde con la población de la jurisdicción que se establece según los estatutos de la entidad, un evaluador por cada 200.000 habitantes. Sin importar la población de la jurisdicción una Lonja de Propiedad Raíz que realice los avalúos previstos en el presente artículo deberá tener como mínimo cinco (5) evaluadores certificados;
- g) Tener o adoptar un sistema que garantice la certificación de los evaluadores, de manera que se asegure su idoneidad en las diferentes especialidades de avalúos, solvencia moral e independencia. La idoneidad podrá acreditarse con el certificado de competencias laborales expedido por el SENA;
- h) Tener un sistema de selección y designación de evaluadores;
- i) Estar inscrita en el Registro Único de Proponentes;
- j) Tener un reglamento de conducta o código de ética en el cual deberá tener en cuenta los principios generales del buen gobierno corporativo, que informen el desempeño y las pautas de conducta de la Lonja de Propiedad Raíz, de los miembros de su junta, de sus administradores, empleados y afiliados y de sus relaciones con la comunidad;
- k) Tener un sistema que asegure que los agremiados evaluadores, que presten los servicios de avalúos a la Lonja de Propiedad Raíz se encuentren afiliados al Sistema de Seguridad Social y Riesgos profesionales.

PARÁGRAFO 1o. Si no hay en la zona donde se ubique el predio una Lonja de Propiedad Raíz con las calidades indicadas, o esta se negare a realizar el avalúo, el opositor solicitará el avalúo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o a la autoridad catastral competente y cancelará el valor, de acuerdo con las tarifas establecidas por esas instituciones.

PARÁGRAFO 2o. La certificación sobre el cumplimiento de los requisitos estará a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.1.6](#) 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.

CAPÍTULO III.

ALIVIO DE PASIVOS.



ARTÍCULO 43. ALIVIO POR PASIVOS ASOCIADOS A PREDIOS RESTITUIDOS.

<Artículo compilado en el artículo [2.15.2.2.1](#) 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> La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, consolidará trimestralmente los montos reconocidos en sentencias judiciales a favor de las entidades estatales por concepto de impuestos y contribuciones asociados a los predios objeto de restitución.

Lo propio hará con los pasivos reconocidos que se adeuden a las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas combustible por redes físicas, y a entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

La información debe desagregarse, determinando el monto por tipo de pasivo y por entidad acreedora e incluirá el valor original de la deuda, el de los intereses de mora y de las sanciones si fuere el caso.

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo instará a cada entidad acreedora la adopción de un plan de alivio que pueda incluir condonación parcial o total de las sumas adeudadas, de conformidad con lo previsto en el artículo [121](#) de la Ley 1448 de 2011. A medida que se obtenga respuesta a la solicitud, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, asesorará a cada víctima beneficiaria de restitución de predio la forma como pagará las sumas adeudadas.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.2.1](#) 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 44. COMPRA DE CARTERA. <Artículo compilado en el artículo [2.15.2.2.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1071 de 2015> La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, a través de su Fondo, podrá adquirir cartera de obligaciones por créditos a cargo de los despojados y otorgados al momento de los hechos que dieron lugar al despojo, siempre que el acreedor haya sido reconocido como tal en la sentencia judicial de restitución del predio.

El valor de la compra será el que contablemente tenga registrado la entidad acreedora, más los

gastos necesarios para garantizar la obligación adquirida y los gastos procesales, distintos de los honorarios de abogados.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.2.2](#) 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.

CAPÍTULO IV.

SUBSIDIOS A LA VIVIENDA.



ARTÍCULO 45. SUBSIDIOS DE VIVIENDA RURAL. <Artículo compilado en el artículo [2.15.2.3.1](#) 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> Las víctimas que han sido objeto de restitución de predios y su vivienda haya sido destruida o desmejorada, podrán ser objeto de los subsidios de vivienda rural administrados por el Banco Agrario. La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo enviará periódicamente el listado de las personas a que se refiere este artículo para su priorización.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.2.3.1](#) 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.

TÍTULO III.

ORGANIZACIÓN DEL FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS.



ARTÍCULO 46. CONTRATACIÓN DE FIDUCIA. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.1](#) 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> La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas contratará a una o varias sociedades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, para administrar sus recursos, conformando uno o varios patrimonios autónomos. Podrán contratarse uniones temporales o consorcios conformados por dos o más sociedades fiduciarias. Para tal fin dará cumplimiento a las normas de las Leyes [80](#) de 1993 y [1150](#) de 2007 y aquellas que la complementen, modifiquen o las sustituyan.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.1](#) 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 47. PAGO DE LAS COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.2](#) 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> Las comisiones de administración de dichos recursos se pagarán con cargo a los recursos transferidos del Presupuesto General de la Nación.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.2](#) 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 48. PROCESO DE ALISTAMIENTO OPERATIVO Y REGISTRO DE BIENES QUE FORMARÁN PARTE DEL FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1071 de 2015> Corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas desarrollar las tareas de evaluación, clasificación, y registro en sistemas de información adecuados, que faciliten la localización de los bienes aptos para su utilización para los propósitos establecidos en la Ley [1448](#) de 2011, antes de su ingreso al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas. Los inmuebles recibidos podrán ser objeto de saneamiento de títulos tramitados por la Unidad.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.3](#) 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 49. MANUAL OPERATIVO. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.4](#) 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 Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo, establecerá un manual técnico operativo del Fondo, en el que se determinen la organización, los procedimientos de operación y la administración de los bienes que serán objeto de manejo fiduciario.

El Manual tendrá en cuenta las particularidades de los distintos bienes para asegurar que cada

bien que ingrese al Fondo haya sido objeto de análisis y alistamiento para que sirva a los propósitos del Fondo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.4](#) 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 50. DIRECCIÓN DEL FONDO. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.5](#) 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> El Director de la Unidad será el Director del Fondo. No obstante, se requerirá la aprobación del Consejo Directivo del Fondo para las siguientes decisiones:

- a) La apertura del proceso para contratar a las Sociedades Fiduciarias;
- b) La determinación del costo de administración fiduciaria.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.5](#) 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 51. PROCEDIMIENTO PARA LA ACEPTACIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DEL FONDO. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.6](#) 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> De conformidad con la Ley 1451 de 2011 y el párrafo 1o del artículo [177](#) de la Ley 1448 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas solicitará a los administradores del Fondo de Reparación a Víctimas y del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco) y del Fondo Nacional Agrario, o el que los sustituya la entrega de predios que se encuentren vinculados a los procesos de restitución, o que se requieran para compensación por bien equivalente dentro de un proceso de restitución.

El recibo y la incorporación de bienes inmuebles al Fondo, provenientes del Ministerio de Agricultura y de otras entidades a las que se refiere el artículo [113](#) de la Ley 1448 de 2011, se harán únicamente por solicitud de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y en condiciones que permitan al Magistrado o juez competente la restitución, formalización o compensación oportuna a los beneficiarios de las sentencias.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.6](#) 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 52. PROYECTO DE PRESUPUESTO ANUAL DEL FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS. <Artículo compilado en el artículo [2.15.3.7](#) 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> La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras consolidará la cifra de los recursos fiscales que requerirá para que el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas pueda atender los compromisos derivados de sus actuaciones para su inclusión en el Presupuesto de la Unidad, de conformidad con las normas de programación y ejecución presupuestal que le sean aplicables.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.3.7](#) 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.

TÍTULO IV.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 53. CONTRATO PARA EL USO DEL PREDIO RESTITUIDO. <Artículo compilado en el artículo [2.15.4.1](#) 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> De conformidad con el artículo [99](#) de la Ley 1448 de 2011, en los casos en que mediante sentencia judicial un proyecto agroindustrial productivo, establecido sobre un bien restituido, se entregue a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que lo explote, encargará su explotación a una de las sociedades fiduciarias con las que tenga contrato de fiducia mercantil, con la instrucción precisa de que contrate su explotación con terceros y destine el producido del proyecto a programas de reparación colectiva para víctimas en las vecindades del predio, incluyendo al beneficiario de la restitución en la forma que determine la Unidad.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.4.1](#) 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 54. VIABILIDAD FISCAL. <Artículo compilado en el artículo [2.15.4.2](#) 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> Las medidas administrativas e iniciativas reglamentarias para la restitución jurídica y material de las tierras a los despojados y desplazados de su propiedad, ocupación o posesión a causa del conflicto armado, diferentes a las dispuestas en el presente decreto y que tengan impacto fiscal, deberán ser aprobadas por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, previo aval del Consejo Superior de Política Fiscal – Confis, para determinar su viabilidad fiscal.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.15.4.2](#) 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 55. VIGENCIA. El presente decreto regirá a partir de su publicación en el **Diario Oficial** y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D. C., a 20 de diciembre de 2011.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro del Interior,

GERMÁN VARGAS LLERAS.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

JUAN CARLOS ECHEVERRY GARZÓN.

El Ministro de Justicia y del Derecho,

JUAN CARLOS ESGUERRA PORTOCARRERO.

El Ministro de Defensa Nacional,

JUAN CARLOS PINZÓN BUENO.

El Viceministro de Agricultura y Desarrollo Rural, encargado de las funciones del Despacho del Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

RICARDO SÁNCHEZ LÓPEZ.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

