



Decreto 33 de 2025

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 33 DE 2025

ENERO 17

"Por medio del cual se modifica el Capítulo 4 del Título 6 y se modifica y adiciona el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en particular las que le confiere el numeral 11 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política, el numeral 3 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, los artículos 3 y 6 del Decreto 1985 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2º de la Constitución Política establece como fin esencial del Estado (...) *promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución(...)*"

Además, artículos 64 y 65 constitucionales establecen la obligación Estatal de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra, y priorizar e impulsar el desarrollo integral de las actividades agrícolas. En particular el artículo 64 de la Carta, modificado mediante Acto Legislativo 01 en el 2023, reconoce que el campesinado es sujeto de derechos y de especial protección constitucional, y que tiene un relacionamiento especial con la tierra basado en la producción de alimentos en virtud de lo cual el Estado reconoce la dimensión económica, social, cultural y ambiental del campesinado y velará por la protección, respeto y garantía de sus derechos individuales y colectivos, con el objeto de lograr la igualdad material desde enfoques de género, etario y territorial, el acceso a bienes y derechos como a la educación de calidad, la vivienda, la salud, los servicios públicos domiciliarios, vías terciarias, la tierra, el territorio, un ambiente sano, el acceso e intercambio de semillas, los recursos naturales y la diversidad biológica, el agua, la participación reforzada, la conectividad digital, la mejora de la infraestructura rural, la extensión agropecuaria y empresarial, asistencia técnica y tecnológica, agregando valor y medios de comercialización para sus productos.

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que "*la Función Administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones*".

Que el Decreto Ley 960 de 1970, *por el cual se expide el estatuto del Notariado*, dispone en su artículo 218 que "*Las tarifas que señalan los*

derechos notariales son revisables periódicamente por el Gobierno nacional teniendo en consideración los costos del servicio y la conveniencia pública".

Que la administración de la Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivos, entre otros, incrementar la cobertura y la accesibilidad de la ciudadanía al servicio registral inmobiliario en forma oportuna, mejorar los índices de satisfacción a los usuarios, facilitar el desarrollo económico, la conectividad y el posicionamiento de la imagen institucional.

Que en el artículo 1º de la Ley 160 de 1994, *por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*, se traza como uno de sus objetivos *"dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar (...) y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno nacional"*.

Que el mismo artículo establece objetivos adicionales para el Sistema que buscan dotar de integralidad el acceso a la tierra, fomentando una adecuada explotación y la utilización social de las aguas y de las tierras rurales aptas para la explotación silvoagropecuaria, acrecentando el volumen global de la producción agrícola, ganadera, forestal y acuícola, en armonía con el desarrollo de los otros sectores económicos; así como aumentar la productividad de las explotaciones y la eficiente comercialización de los productos agropecuarios y procurar que las aguas y tierras se utilicen de la manera que mejor convenga a su ubicación y características.

Que el artículo 31 ibidem modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007, contempla la negociación directa para la adquisición de inmuebles por motivos de interés social o utilidad pública establecidos en la ley. Además, el numeral 2 del artículo 32 de esta norma establece que *"El precio máximo de negociación será el fijado en el avalúo comercial que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Gobierno nacional"*.

Que el Decreto Ley 19 de 2012 *"por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública"*, previó en su artículo 15 que *"Las entidades públicas y las privadas que cumplan funciones públicas o presten servicios públicos pueden conectarse gratuitamente a los registros públicos que llevan las entidades encargadas de expedir los certificados de existencia y representación legal de las personas jurídicas, los certificados de tradición de bienes inmuebles, naves, aeronaves y vehículos y los certificados tributarios, en las condiciones y con las seguridades requeridas que establezca el reglamento La lectura de la información obviará la solicitud del certificado y servirá de prueba bajo la anotación del funcionario que efectúe la consulta"*.

Que el artículo 39 de la Ley 1579 de 2012, *por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones*, consagró que *"se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario"*.

Que según el artículo 41 ibidem *"Las notarías, entidades estatales o judiciales legalmente facultadas podrán actuar como canales de recepción, tramitación y facilitación de medios electrónicos para la realización de los trámites virtuales asociados al registro, en aquellas actuaciones o actos de registro susceptibles de ello. Estos servicios deberán incorporar las condiciones de seguridad y trazabilidad de las operaciones que permitan la plena confiabilidad de los servicios ofrecidos"*.

Que el artículo 42 de la ley en cita señala que la Superintendencia de Notariado y Registro contará con unidades móviles para adelantar jornadas especiales del registro de instrumentos públicos, con prioridad para la población desplazada y campesina, *"...que permitan prestar el servicio público registral en zonas apartadas de la geografía nacional, y realizar registros de actos"*.

Que el artículo 43 de la misma norma señala que a través de las unidades móviles se efectuará la recepción y radicación de los títulos o

documentos sujetos a registro, “y remitirán a cargo de este, la respectiva documentación a efectos de que culmine el proceso de registro. En las unidades de registro móviles se radicarán y expedirán certificados de tradición en línea cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estén debidamente conectadas”.

Que conforme al artículo 74 de la pluricitada ley, le corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro fijar las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, ajustarlas anualmente sin exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo al estudio de costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio.

Que el artículo 1º de la Ley 2294 de 2023, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 -Colombia Potencia Mundial de la Vida”, tiene como objetivo “sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestro relacionamiento con el ambiente y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza. Este proceso debe desembocar en la paz total, entendida como la búsqueda de una oportunidad para que todos podamos vivir una vida digna, basada en la justicia; es decir, en una cultura de la paz que reconoce el valor exelso de la vida en todas sus formas y que garantiza el cuidado de la casa común”.

Además el artículo 51 del Plan Nacional de Desarrollo, modificó el artículo 2º de la Ley 160 de 1994, así: “Créase el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural como mecanismo obligatorio de planeación, coordinación, ejecución, evaluación y seguimiento de las actividades dirigidas a la materialización de la reforma agraria y la reforma rural integral, desarrollando los mandatos y salvaguardas contenidas en el acuerdo de Paz, con el fin de mejorar la calidad de vida, garantizar los derechos territoriales y los planes de vida de los trabajadores agrarios, y las personas, comunidades campesinas, comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras y pueblos indígenas; y proteger y promover la producción de alimentos, sus economías propias y consolidar la paz con enfoque territorial”.

Con todo el artículo 52 del PND modificó el artículo 4º de la Ley 160 de 1994, y dispuso que el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural se compone de ocho subsistemas que liderado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y diversas entidades que integran el Sistema.

Que en el marco de la reactivación y ejecución del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural y especialmente del despliegue de los 8 subsistemas, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ha identificado la necesidad de robustecer la gestión del acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, y promover su uso en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

Que en el marco del artículo 2.14.23.3. del Decreto número 1071 de 2015, se consagran los Subsistemas del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural el con el apoyo de una entidad coordinadora, los cuales serán liderados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Dentro de los cuales se encuentra el subsistema 1 de adquisición, adjudicación de tierras y de procesos agrarios para la reforma agraria, y garantía de derechos territoriales de los campesinos, pueblos indígenas y de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras y pueblo Rom, el cual es coordinado por la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, se podrán adquirir predios rurales para dotar de tierras a personas campesinas sin tierra o que la posean en cantidad insuficiente y fomentar la adecuada explotación y la utilización social de las aguas y de las tierras rurales aptas para la explotación silvoagropecuaria, mediante su distribución ordenada y su racional utilización.

Que, en el marco de los programas especiales de dotación de tierras, para dar cumplimiento a los fines de la reforma agraria y la reforma rural integral, y conforme a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 32 y al inciso 6 del artículo 39 de la Ley 160 de 1994, la ANT tendrá la opción de compra privilegiada para adquirir los predios rurales en las zonas priorizadas para la reforma agraria.

Que el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 establece el procedimiento de compra por oferta voluntaria y negociación directa, a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), como una estrategia relacionada con la reforma rural integral, que incluye en su parágrafo primero la posibilidad de que en “...aquellos casos en los que se priorice una zona para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la ANT solicitará la elaboración de avalúas de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas

geoeconómicas, de acuerdo con la regulación técnica establecida por el IGAG”.

Que el Decreto número 2723 de 2014, *por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro*” en el artículo 13 define las funciones del Despacho del Superintendente y el numeral 29 del citado artículo, adicionado por el artículo 2 del Decreto número 578 de 2018, dispone que son funciones del Despacho del Superintendente *“Expedir los actos administrativos a que haya lugar en desarrollo de la función asignada, en el numeral 6 del artículo 27 del presente decreto, a la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras. Dicho acto administrativo se agregará como anexo al folio de matrícula inmobiliaria del respectivo bien”*.

Que el artículo 20 *ibidem* fijó como funciones de la Dirección Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras: *“3. Velar por el establecimiento de mecanismos virtuales de relacionamiento eficaz con los usuarios del servicio público registral. 4. Establecer los procedimientos y la programación para el cumplimiento de las funciones a cargo de las Unidades de Registro es, en coordinación con la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. 5. Implementar los mecanismos necesarios para la apertura de folios de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos, en coordinación con la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. 9. Impartir directrices para la adopción de planes de contingencia cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos presenten atrasos o problemas relacionados con el sistema de información registral, el registro de las medidas de protección y de titulación masiva. 10. Proponer los mecanismos para desarrollar la política de simplificación de trámites asociados al proceso de registro, la prestación de un servicio público registral de excelencia y el mejoramiento continuo”*.

Que el artículo 21 del mismo decreto fijó como funciones de la Dirección Técnica de Apoyo Jurídico Registral, entre otras: *“1. Apoyar jurídicamente a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, de conformidad con los lineamientos impartidos por la Oficina Asesora Jurídica. 2. Sustanciar y resolver en segunda instancia los recursos contra los actos administrativos proferidos por los Registradores de Instrumentos Públicos”*.

Que el Decreto *ibidem*, en su artículo 22 estableció entre las funciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos *“4. Inscribir los documentos de los actos sujetos al registro... 6. Expedir los actos administrativos, oficios y documentos relacionados con el registro de instrumentos públicos de conformidad con la Ley. 8. Administrar los documentos propios del registro, así como también de los folios de matrícula inmobiliaria de acuerdo con la normatividad establecida para la materia”*.

Que el artículo 27 del decreto en cita, modificado por el artículo 8º del Decreto número 1554 de 2022 y el Decreto número 578 de 2018, indica que son funciones de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras: *“5. Adelantar las visitas de inspección a fin de establecer el cumplimiento eficiente, eficaz y oportuno del servicio público registral rural. 6. Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar, entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), siempre y cuando los antecedentes registra/es provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferro. No serán objeto de este estudio los predios rurales que cuenten con medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras, de extinción del derecho de dominio y los que se encuentren ubicados en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o en Parques Nacionales Naturales”*.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a través de la Resolución número 1137 del 1º de agosto de 2024 *“por la cual se establecen los criterios, parámetros y metodologías para la elaboración de avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el artículo de la Ley 2294 de 2023”*, estableció en el artículo 9º que *“Los avalúos de referencia se realizarán por metodologías de valoración masivas o por zonas homogéneas geoeconómicas, entendidas como los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”*.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 1437 de 2011, y el artículo 2.1.2.1.14. del Decreto número 1081 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República*”, el presente decreto fue publicado en la página web del Sistema Único de Consulta Pública, del 24 de septiembre al 9 de octubre de 2024 y del 21 de noviembre al 25 de noviembre de 2024, para comentarios de la ciudadanía y grupos de interés.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. Definir criterios y parámetros para que la Agencia Nacional de Tierras (ANT) impulse, dé celeridad y articule los procedimientos de negociación directa para la adquisición de predios rurales en los términos contemplados tanto en el artículo 32 de la Ley 160 de 1994, como en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan; así como desarrollar mecanismos de articulación con el servicio público registral.

Artículo 2º. Modificar. Modifíquese el Título 6, Capítulo 4, Parte 14, Libro 2, del Decreto número 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, el cual quedará así:

Artículo 2.14.6.4.1. Reunión de los elementos para la negociación. Para adelantar los programas de adquisición de predios y mejoras, la Agencia Nacional de Tierras o quien haga sus veces deberá practicar los estudios y visitas, solicitar los planos, con su correspondiente relleno predial, elaborado conforme a lo exigido en este título, contratar los avalúas y llevar a cabo las demás diligencias necesarias en el marco de la selección de los inmuebles rurales con el propósito de garantizar su aptitud para fines de reforma agraria. En ese sentido, 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, avalúas o certificaciones que estime pertinentes.

La ANT o quien haga sus veces en su actuación administrativa se regirá por lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 y/o aquella que modifique o adicione.

Las entidades y oficinas referidas expedirán, dentro de los diez (10) días siguientes a la petición, los documentos, informes y certificaciones que solicite la ANT o quien haga sus veces.

Artículo 2.14.6.4.2. Diligencia de visita. 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 la ANT requiera, y si se opusieren o las obstaculizaren, la ANT o quien haga sus veces podrá solicitar el concurso de la fuerza pública.

Parágrafo 1º. Siempre que la información secundaria de información resulte insuficiente la ANT, o quien haga sus veces, en la diligencia de visita podrán obtener información cualitativa de autoridades y habitantes locales, mediante entrevistas que constarán en acta, este procedimiento garantizará el derecho fundamental de habeas data, con especial atención de aquella información que por su naturaleza ponga o pueda poner en riesgo de victimización o revictimización a las fuentes.

Parágrafo 2º. Los procedimientos adquisición de predios rurales por negociación directa solo requerirán de visita técnica cuando las fuentes secundarias de información sean insuficientes para establecer la satisfacción de los presupuestos mínimos de aptitud.

Con independencia de las fuentes de información la ANT o quien haga sus veces en todos los casos realizará un informe técnico de aptitud de los predios rurales objeto de adquisición mediante procedimientos de negociación directa.

Artículo 2.14.6.4.3. *Conformación de expedientes.* La ANT, o quien haga sus veces, documentará y dejará trazabilidad de la información asociada a los procedimientos de compra por negociación directa, en expedientes digitales individuales por procedimiento, que contendrán subcarpetas de ser el caso para cada uno de los predios relacionados por este. La información de carácter técnico contenida en los expedientes podrá ser consultada por cualquier entidad adscrita o vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para sus fines misionales.

Parágrafo. La ANT o quién haga sus veces en los procedimientos de negociación directa para la adquisición de predios rurales dará especial cumplimiento a lo previsto en el artículo 9º de la Ley 19 de 2012, sobre la prohibición de exigir a los ciudadanos información que es administrada por la misma entidad o documentos que reposen en esta o en otra entidad pública.

Artículo 2.14.6.4.4. *Avalúo.* El precio máximo de negociación de los predios rurales que adquiera la ANT o quién haga sus veces, será el fijado en el avalúo comercial de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

Parágrafo. La ANT podrá hacer uso de los avalúos dispuestos en la Sección 1 de la Resolución número 1137 del 1º de agosto de 2024, expedida por el Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, para los procesos de adquisición de tierras dispuestos artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan, siempre que se cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:

Que el predio rural esté dentro de una zona priorizada para la compra de predios mediante negociación directa, municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria o Áreas de Protección para la Producción de Alimentos.

Que el predio rural esté incluido dentro de las zonas geoeconómicas y físicas homogéneas definidas de acuerdo con las disposiciones de los Decretos números 1170 y 2071 de 2015 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Que el predio rural esté incluido en un avalúo de referencia expedido por el IGAC.

Artículo 2.14.6.4.5 *Propuesta del mecanismo de avalúo.* Agotada la fase preliminar de adquisición prevista en los literales a y b del numeral 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, o en cualquier tiempo antes de formular la oferta de compra de qué trata el artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y siempre que se reúnan las condiciones del artículo 2.14.6.4.4 de este decreto, la ANT o quien haga sus veces, de forma inmediata preguntará al titular del derecho real de dominio, o al postulante, si desea que la oferta de adquisición que se le presente de la totalidad del inmueble o una parte de este se realice sobre un avalúo de referencia vigente, informando el precio aplicable a la transacción económica, esto es el valor por metro cuadrado aplicable.

La propuesta de adquisición por negociación directa bajo avalúo de referencia deberá ser aceptada o rechazada o podrá ser declinada proponiendo alternativas de negociación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación. Si el término transcurre en silencio se entenderá como rechazada la propuesta.

La ANT o quien haga sus veces dispondrá de medios electrónicos para que el postulante pueda aceptar, rechazar, presentar alternativas de negociación o solicitar la práctica del avalúo comercial.

Parágrafo 1º. Con la aceptación del mecanismo de avalúo de referencia se entenderá consolidada la oferta, quedando el precio por metro cuadrado pactado de forma determinada y el área de forma determinable, y en consecuencia solo podrá objetarse la cabida y linderos en la fijación de la cantidad de tierra objeto de la transacción.

Parágrafo 2º. Los procedimientos de adquisición por negociación directa bajo avalúo de referencia tendrán una asignación prioritaria de visita de verificación de cabida y linderos que se realizará, si es necesario, en los cinco (5) días hábiles siguientes a la aceptación de este mecanismo.

La ANT o quien haga sus veces comunicará el precio total aplicable a la transacción considerando la cabida y linderos del predio rural, y el valor del metro cuadrado previamente aceptado, en los cinco (5) días hábiles siguientes a la visita.

La cabida y linderos serán los verificados mediante el levantamiento topográfico siempre que la información obtenida por otras fuentes no resulte fiable.

Parágrafo 3°. La ANT o quien haga sus veces podrá utilizar el mecanismo de avalúo de referencia respecto de predios privados con falsa tradición, siempre que adelante lo previsto en el artículo 36 del Decreto-Ley 902 de 2017 o el proceso de reconocimiento de sentencias, en aplicación de lo dispuesto por el Acuerdo número 09 de 2024 del Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural y/o aquel que lo modifique o sustituya, en cuyo caso deberá existir acto administrativo de formalización o reconocimiento en firme e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos antes de la suscripción de la escritura pública.

Artículo 2.14.6.4.6 *Presentación de la oferta de compra.* Las ofertas de compra presentadas por la ANT o quién haga sus veces conforme a lo previsto en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, o cuando agotado lo previsto en el literal c del numeral 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 sin que el postulante formulara una oferta, serán notificadas al propietario, postulante, o a su apoderado o representante, en concordancia con el artículo 53A y 67 de la Ley 1437 de 2011 a la dirección o correo electrónico que obre en el expediente o por otros medios electrónicos o canales digitales habilitados para el trámite administrativo, con lo cual quedará perfeccionada la comunicación.

De no ser posible la notificación personal, según el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, la ANT o quien haga sus veces notificará la oferta a cualquier persona que se encuentre en el predio o notificará mediante aviso a través de un medio masivo de comunicación de amplia circulación del municipio donde esté ubicado el predio rural, incluido el servicio público de televisión y radiodifusión sonora comunitaria, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, habida cuenta de las condiciones de los posibles interesados. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente el mismo día que se realice la comunicación, con lo cual esta quedará perfeccionada.

Cuando la negociación directa se adelante con una comunidad o copropiedad, la oferta de compra deberá notificarse a cada uno de los copropietarios o comuneros por los medios descritos en este artículo y en concordancia con el artículo 2337 del Código Civil no se entenderá perfeccionada su aceptación o rechazo, hasta cuando se hubiere contado con manifestación de al menos la tercera parte de ellos, comprometiendo su porción respectiva.

En los eventos en que el postulante del bien o el titular del derecho real sea una persona con discapacidad mayor de edad de acuerdo con la Ley 1996 de 2019, o dicho bien forme parte de una sucesión, se aplicará el artículo 16 de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo. Los bienes rurales asociados con ofertas realizadas por la ANT, o quien haga sus veces, conforme a lo previsto en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, o aquellas ofertas realizadas cuando agotado lo previsto en el literal c del numeral 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, sin que el postulante formulara una oferta, se presumirán de interés social y utilidad pública en los términos de la Ley 160 de 1994.

Artículo 2.14.6.4.7. *Inscripción en Registro.* Para que surta efectos ante terceros, la oferta de compra, presentada de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 160 de 1994, 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.

Los procedimientos de compra por negociación directa dispuestos en el Artículo 32 de la Ley 2294 de 2023 no requerirán inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 2.14.6.4.8. *Contenido de la Oferta.* La oferta de compra deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

Identificación del predio con su nombre, linderos, colindancias, cabida total y ubicación, así como su número de matrícula inmobiliaria, de ser el caso.

Área requerida por la ANT o quien haga sus veces y que es objeto de negociación.

Área excluible, si a ello hubiere lugar.

El precio de compra y forma de pago.

Términos para suscribir la promesa de compraventa y perfeccionar la negociación.

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 2.14.6.4.9, y los términos para suscribir el contrato de promesa de compraventa, la escritura que perfeccione la negociación, su registro y la entrega del inmueble.

Copia del avalúo que se hubiere practicado.

Parágrafo. En caso de que la negociación implique la división de un predio y se requieran establecer servidumbres necesarias, estas se relacionarán en la oferta.

Artículo 2.14.6.4.9. *Contestación de la Oferta.* Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al perfeccionamiento de la comunicación de la oferta de compra esta deberá ser contestada indicando su aceptación o rechazo, así como las alternativas de negociación contrapropuestas. Dentro del mismo término podrá objetarse el avalúo en los términos del Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

Para procedimientos de adquisición de predios mediante negociación directa sobre avalúas de referencia, las contrapropuestas solo podrán consistir en el aumento o disminución del área objeto del negocio jurídico.

La ANT o quien haga sus veces podrá aceptar, rechazar o proponer nuevas alternativas de negociación, que serán comunicadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.14.6.4.6 de este decreto.

Parágrafo 1°. La oferta conserva su fuerza obligatoria, aunque el oferente muera o llegue a ser incapaz en el tiempo medio entre la expedición de la oferta y su aceptación, salvo que de la naturaleza de la oferta o de la voluntad del oferente se deduzca la intención contraria.

Parágrafo 2°. El rechazo de la oferta presentada por la ANT o quien haga sus veces en procedimientos de adquisición de predios mediante negociación directa sobre avalúas de referencia, facultará a la ANT o quien haga sus veces a iniciar el trámite dispuesto en el Artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

Artículo 2.14.6.4.10. *Trámite de las Observaciones o Contrapropuestas.* La ANT o quien haga sus veces podrá aceptar las observaciones del postulante y modificar las condiciones de la negociación dentro del marco legal, en tales casos podrá prorrogarse hasta por seis (6) días hábiles el término para la suscripción de la escritura pública respectiva.

La ANT o quien haga sus veces podrá aceptar la negociación de una extensión inferior cuando esta comprenda la totalidad del predio, o cuando el área ofertada sea apta para los fines misionales de la ANT, o quien haga sus veces, sin perjuicio del derecho de exclusión reglado en la Ley 160 de 1994.

Si la ANT, o quien haga sus veces, no considera atendibles las observaciones del postulante y las rechaza, o no se pronuncia dentro de los seis (6) días hábiles siguientes a la fecha en que el postulante las formule, prevalecerá la oferta inicial y el postulante dispondrá de seis (6) días hábiles más para aceptarla o rechazarla. No procederá en este último caso, la formulación de nuevas alternativas de negociación.

Parágrafo. Para las actuaciones de este capítulo, si se supera la vigencia de los avalúos prevista en el artículo 2.2.3.18 del Decreto número 1170 de 2015, las partes podrán suscribir la transferencia con el valor de la oferta o acordar una cláusula de reajuste del precio.

Artículo 2.14.6.4.11. *Aceptación de la oferta.* En caso de aceptación de la oferta por el propietario o de la contrapropuesta por parte de la ANT o quien haga sus veces, la escritura pública deberá celebrarse en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la aceptación.

La aceptación tácita, en concordancia con el artículo 854 del Código de Comercio, manifestada por un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto, producirá los mismos efectos que la expresa.

Parágrafo 1°. Las partes podrán acordar la entrega anticipada del predio objeto de la operación. La ANT o quien haga sus veces adoptará las medidas necesarias para la conservación, defensa y disposición para sus fines misionales de los bienes que reciba de forma anticipada.

Parágrafo 2°. La ANT o quien haga sus veces podrá celebrar convenios interadministrativos con la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, para estandarizar el contenido de las manifestaciones de voluntad que utilice en los procedimientos de adquisición de predios mediante negociación directa.

Parágrafo 3°. Cuando la aceptación recaiga sobre un inmueble rural que requiera fraccionamiento o subdivisión, la ANT garantizará que esta se ajuste al ordenamiento aplicable y en consecuencia no requerirá autorización o trámite previo alguno. Por lo tanto, los actos registrales y notariales no tendrán notas devolutivas por esta causa.

Artículo 2.14.6.4.12. *Rechazo de la oferta.* Se entenderá que el postulante rechaza la oferta de compra y renuncia a la negociación directa cuando se configuren las circunstancias previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

El Director de la ANT en cumplimiento de la Ley y de forma indelegable, agotado el procedimiento de negociación directa, mediante resolución motivada, podrá ordenar que se pretenda inmediatamente ante el juez competente la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre este de conformidad con el numeral 6 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

Parágrafo. No se entenderá agotada la fase de negociación directa, ni se iniciará trámite expropiatorio alguno sobre una oferta realizada con el mecanismo de avalúo de referencia.

Artículo 2.14.6.4.13. *Notificación de la resolución -reposición-*. La resolución de expropiación se notificará en la forma prevista en la Ley 1437 de 2011, al propietario del predio o a su representante y a los demás titulares de derechos reales inscritos que resulten afectados con el acto administrativo.

Contra el acto administrativo que ordene la expropiación solo procederá el recurso de reposición, en los términos, de la Ley 1437 de 2011. Transcurrido un mes sin que la ANT o quien haga sus veces hubiere resuelto el recurso o presentado la demanda de expropiación se entenderá negada la reposición, y quedará ejecutoriado el acto recurrido.

Artículo 2.14.6.4.14. *Improcedencia de recursos.* Contra los actos preparatorios, de trámite o ejecución que expida la ANT, o quien haga sus veces, en desarrollo de la etapa de negociación directa, no procede recurso alguno, 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.

Artículo 2.14.6.4.15. *Deber de información para el ejercicio de la opción privilegiada de compra.* La Superintendencia de Notariado y Registro antes del 1º de abril de 2025, dispondrá de un canal electrónico para que toda persona en cualquier notaría del país informe a la ANT, o quien haga sus veces, respecto de la celebración de cualquier negocio jurídico, que disponga o prometa disponer del derecho real de dominio sobre predios que se encuentren en municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como núcleos territoriales para la Reforma Agraria, siempre que su extensión sea superior a dos (2) UAF Unidades Agrícolas Familiares o cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años de conformidad con el artículo 39 de la Ley 160 de 1994.

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) o quien haga sus veces, podrá ejercer la opción privilegiada de compra de los predios que sean aptos para la Reforma Agraria, en virtud de los fines de utilidad pública e interés social previstos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994 para los programas de dotación de tierras, en las condiciones esenciales, precio y cosa, establecidas en la promesa de compraventa mientras estas no excedan el avalúo comercial del bien inmueble.

En este caso, la ANT o quien haga sus veces dentro de los quince días hábiles siguientes a recibir la notificación manifestará al titular del derecho de dominio su interés en dar inicio al procedimiento de compra por oferta voluntaria.

Parágrafo. La Dirección de Ordenamiento Social de Propiedad Rural y Uso Productivo del Suelo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, o quien haga sus veces, de forma anual informará a la Superintendencia de Notariado y Registro los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como núcleos territoriales para la Reforma Agraria.

De igual forma la ANT, o quien haga sus veces, procederá respecto del alcance y contenido de la UAF aplicable a cada municipio priorizado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Artículo 2.14.6.4.16. *Requerimientos.* Dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, la ANT o quien haga sus veces requerirá a las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera o la Superintendencia de Industria y Comercio y/o a quienes ejecuten cartera generada por estas, para que remitan información completa sobre predios rurales que hayan recibido o reciban a título de dación en pago por la liquidación de créditos hipotecarios u otros negocios jurídicos, o que hubieren adquirido mediante sentencia judicial, quienes podrán manifestar su voluntad de venta en los términos del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023.

La ANT o quien haga sus veces tendrá un plazo de dos (2) meses para ejercer el derecho de opción privilegiada dispuesta en el parágrafo 1º del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, procurando agotar la totalidad del procedimiento de adquisición dentro de ese mismo término.

Parágrafo. La ANT o quien haga sus veces requerirá en las mismas condiciones establecidas en este artículo a las entidades por la Superintendencia Solidaria de Colombia, quienes podrán manifestar su voluntad de venta en los términos del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, frente a estas entidades no procede ningún tipo de opción privilegiada.

Artículo 3º. *Modificar.* Modifíquese el artículo 2.14.19.2.4 en el Título 19, Capítulo 2, Parte 14, Libro 2 del Decreto número 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, el cual. quedará así:

Artículo 2.14.19.2.4. *Publicidad de la resolución inicial.* Salvo regla especial con rango de ley, el acto administrativo que inicie un procedimiento agrario se notificará y comunicará, así:

Mediante inscripción. Para fines de publicidad, inmediatamente se profiera el acto administrativo que disponga iniciar el procedimiento administrativo para resolver asuntos relacionados con la extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, reversión de baldíos adjudicados o recuperación de baldíos indebidamente ocupados esta se inscribirá en la ORIP correspondiente.

Notificación. Las actuaciones que inicien los procedimientos se notificarán y comunicarán en la forma establecida en la Ley [1437](#) de 2011 y el Decreto Ley [902](#) de 2017 al Procurador Ambiental y Agrario o su delegado, y a las siguientes personas:

En los procesos de recuperación de baldíos a los ocupantes del predio y a quienes se pretendan dueños.

En los procesos de clarificación del derecho de dominio, al presunto propietario y a los titulares de derechos reales principales y accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos.

En los procesos de deslinde, a titulares de derechos reales principales que figuren en el registro de instrumentos públicos, a los propietarios de los predios colindantes identificados y a los ocupantes que aleguen propiedad privada.

En los procesos de extinción del derecho de dominio privado de predios rurales, a los titulares de derechos reales que figuren en el registro de instrumentos públicos y a la Autoridad Ambiental, cuando sea procedente.

En los eventos en que no sea posible notificar personalmente, se adelantará la notificación por aviso en los términos del artículo [69](#) de la Ley [1437](#) de 2011.

Comunicaciones. La resolución que inicie un procedimiento agrario se comunicará, así:

En todos los casos a los solicitantes, mediante oficio al que se le anexará copia de la decisión, que se remitirá a la dirección de contacto y correo electrónico que hubieren informado en la solicitud.

A los terceros interesados según lo dispuesto en el artículo [37](#) de la Ley [1437](#) de 2011.

En los procedimientos de extinción del derecho del dominio, cuando el proceso se adelante para verificar las causales previstas en el numeral 2 del artículo 2.14.19.4.2 del presente decreto, al Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o a la Corporación Autónoma Regional respectiva, según el caso.

La comunicación se remitirá a la dirección física o al correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz.

Artículo 4°. *Adicionar.* Adiciónense los artículos [2.14.19.2.19](#) y [2.14.19.2.20](#) al Título 19, Capítulo 2, Parte 14, Libro 2 del Decreto número [1071](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, los cuales quedarán así:

Artículo 2.14.19.2.19. *Gratuidad de productos cartográficos y otros de parte de las entidades que los generan ante la Agencia Nacional de Tierras.* Las entidades públicas o que cumplen funciones públicas y tienen la facultad legal de generar productos cartográficos u otra información pertinente para el desarrollo de la misionalidad de la ANT o quien haga sus veces, como el IGAC, las Fuerzas Militares y de Policía, Dirección General Marítima, Gestores Catastrales, entre otras, en observancia del principio de colaboración armónica, deberán licenciar a favor de la ANT de manera gratuita, los respectivos productos cartográficos, como son, los Modelos Digitales de Terreno (MDT), ortoimágenes (Orto) y base de datos cartográfica vectorial (Carta), así como sus equivalentes, similares y complementarios.

Parágrafo 1°. Una vez sea requerido el respectivo producto cartográfico, la entidad que corresponda deberá expedirlo y entregarlo en el término

dispuesto en el artículo 30 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo 2º. Todo producto cartográfico producido y/o desarrollado mediante financiación total o parcial del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, deberá ser licenciado de forma gratuita, irrevocable y limitada a favor de las entidades adscritas y vinculadas para el cumplimiento de su misionalidad.

Artículo 2.14.19.2.20. *Entrega material voluntaria y subsiguiente aprehensión material según lo dispuesto en los procesos agrarios especiales.* Cuando dentro del proceso agrario especial las partes vinculadas manifiesten la entrega voluntaria del predio, la ANT, mediante decisión motivada, ordenará la recepción jurídica y material del inmueble y su ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, o su disposición a la autoridad a cargo de administrarlo conforme las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 5º. *Adicionar.* Adiciónese el Capítulo 18 al Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto número 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, el cual quedará así:

CAPÍTULO 18
Servicio registral para la reforma agraria

Artículo 2.2.6.18.1. *Radicación por medios electrónicos.* La ANT, en los términos de los artículos 15 y 41 de la Ley 1579 de 2012, radicará por los medios electrónicos dispuestos por la Superintendencia de Notariado y Registro, todos sus actos administrativos y negocios jurídicos sujetos a registro.

Así mismo, las escrituras públicas en las que intervenga la ANT deberán ser radicadas por el Notario correspondiente por los mismos medios.

Artículo 2.2.6.18.2. *Unidades Móviles de Registro para la Reforma Agraria.* La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) tendrá unidades móviles para hacer jornadas especiales de registro relacionadas con la Reforma Agraria, Reforma Rural Integral, formalización, saneamiento rural y jurisdicción agraria, con prioridad para la atención a población en situación de desplazamiento y campesina.

Artículo 2.2.6.18.3. *Apoyo a las actividades registrales.* La Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, de forma articulada con las ORIP, prestará apoyo para a las funciones de calificación integral, restitución del turno y expedición de carencias registrales de las ORIP y sus actividades conexas en los municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria, y en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos.

Así mismo la ANT, podrá solicitar a la SNR la elaboración de estudios registrales sobre predios objeto del proceso de compra, los cuales serán entregados dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro priorizará los trámites mencionados, así como a la migración, conservación, digitalización, e indexación de Libros de Antiguo Sistema, así como los antecedentes registrales en las ORIP con circunscripción en los municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria, y las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos; y entregará de manera gratuita y expedita las bases registrales a la ANT cuando esta las requiera para sus fines misionales.

Artículo 2.2.6.18.4. *Tarifas.* La Superintendencia de Notariado y Registro podrá fijar tarifas diferenciales y sustancialmente inferiores por hasta menos de un 65% por el ejercicio de la función registral para los negocios en los que intervenga la ANT según los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley 2294 de 2023. Estas tarifas serán hasta menos de un 85% para los privados que acepten realizar entregas voluntarias anticipadas.

Artículo 6°. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica y adiciona en lo pertinente el Capítulo 4 del Título 6, y, el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto número [1071](#) de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número [1069](#) de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

DADO EN BOGOTÁ, D. C., A 17 DE ENERO DE 2025.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

(FDO) GUSTAVO PETRO URREGO

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

ÁNGELA MARÍA BUITRAGO RUIZ.

LA MINISTRA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,

MARTHA VIVIANA CARVAJALINO VILLEGAS.

Fecha y hora de creación: 2026-01-11 12:19:13