



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**  
**RESOLUCIÓN No. \*202510300697576\* con Fecha 2025-03-26**

***“Por la cual se expide el reglamento para la administración y aprovechamiento de los bienes que integran el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral y se dictan otras disposiciones”***

En ejercicio de las facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 1º y 5º del artículo 11 del Decreto 2363 de 2015 y,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 2º de la Constitución Política de 1991 establece como fin esencial del Estado la promoción de la prosperidad general y la garantía de efectividad de los principios, derechos y deberes en ella consagrados.

Que, por su parte, el artículo 64 de la misma Carta, modificado por el Acto Legislativo 01 de 2023, consagra el deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra en favor de los campesinos y trabajadores agrarios, ingresándolos a la categoría de sujetos de especial protección constitucional a partir del reconocimiento de su particular relacionamiento con la tierra basado en la producción de alimentos, sus específicas dimensiones económicas, sociales, políticas, culturales y ambientales, y su plena libertad e igualdad frente a todas las demás poblaciones.

Que el Acuerdo Final de Paz suscrito entre el Gobierno Nacional y las FARC-EP contempla como uno de sus ejes fundamentales la Reforma Rural Integral-RRI, con el fin de contribuir a la transformación estructural del campo mediante la creación de condiciones de bienestar y buen vivir para la población rural, la integración entre lo urbano y lo rural y la garantía de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, así como a través del acceso a la tierra, la provisión bienes y servicios públicos para población rural, la soberanía alimentaria, la participación social y una mayor inclusión de las comunidades rurales en los aspectos políticos y económicos, un ordenamiento social y ambiental sostenible, y el reconocimiento de formas asociativas solidarias

De acuerdo con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, 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...”*, siendo deber de las autoridades administrativas coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado.

Que mediante el Decreto ley 2363 de 2015, se creó la Agencia Nacional de Tierras como máxima autoridad de las tierras de la Nación en los temas de su competencia, teniendo como fin primordial – de acuerdo al artículo 3º de la norma en mención – la de ejecutar las políticas de ordenamiento social de la propiedad rural formuladas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual debe gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación.

Que la Agencia Nacional de tierras creada como agencia estatal de naturaleza especial adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural es la máxima autoridad de las tierras de la nación en los temas de su competencia.

En ese orden de ideas, la Ley 160 de 1994, que tiene como objeto regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación, estableció las funciones del entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria – INCORA –, en el artículo 12, consagrando en el numeral 12 la de administrar estas tierras y en tal virtud, adjudicarlas, celebrar contratos, constituir reservas y adelantar en ellas programas de colonización de acuerdo con las normas legales vigentes y los reglamentos que expida la junta directiva.

RESOLUCIÓN No. 202510300697576 del 2025-03-26 Hoja N° 2

Que el artículo 4° del Decreto 2363 de 2015, a su turno, estableció como funciones de la agencia, entre otras, la de "...Administrar los bienes que pertenezcan al Fondo Nacional Agrario que sean o hayan sido transferidos a la Agencia...; 11. Administrar las tierras baldías de la Nación, adelantar los procesos generales y especiales de titulación y transferencias a las que haya lugar, delimitar y constituir reservas sobre estas, celebrar contratos para autorizar su aprovechamiento y regular su ocupación...; 15. Administrar los fondos de tierras de conformidad con la ley y el reglamento...; 16. Implementar y administrar el sistema de información de los Fondos de Tierras...; y 19. Administrar los bienes inmuebles extintos que fueron asignados definitivamente al INCODER por el Consejo Nacional de Estupefacientes con el objeto de implementar programas para el acceso a tierra a favor de sujetos de reforma agraria..."

En relación con lo anterior, el artículo 11° *ibidem*, asignó al Director General una serie de competencias, dentro de las cuales se destaca la consignada en el numeral 5°, que lo faculta para impartir criterios y lineamientos para la ejecución de los procesos de acceso a tierras y administración de los bienes fiscales patrimoniales de la agencia y de las tierras baldías de la Nación. Así mismo, a través del numeral 15°, se le facultó para ordenar los gastos, expedir los actos y celebrar los convenios y contratos con personas naturales o jurídicas, así como con entidades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, necesarios para el cumplimiento del objeto y funciones de la entidad.

De igual manera, de acuerdo con el numeral 1° del artículo 22 *ibidem*, la Dirección de Acceso a Tierras tiene como función la de: "...1. Proponer al Director General, en coordinación con la Oficina Jurídica y la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad, los criterios y lineamientos para adelantar los procesos de acceso a tierras, comprendiendo los de asignación del subsidio integral de reforma agraria, la adjudicación de bienes fiscales patrimoniales, adjudicación de baldíos a personas naturales conforme al régimen general previsto en la Ley 160 de 1994, y a los regímenes especiales de adjudicación que se establezcan en reservas especiales de baldíos, la suscripción de contratos de explotación y en general formas alternativas de dotación de tierras que se formulen como instrumentos de acceso para sujetos de reforma agraria..."

Que dentro de las medidas adoptadas para facilitar la implementación del Acuerdo Final en materia de tierras, el artículo 18 del Decreto Ley 902 de 2017, ordenó la creación del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, como un fondo especial que opera como una cuenta, sin personería jurídica, conformado a su vez por una subcuenta de acceso para la población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales, y otra subcuenta de tierras para la dotación a comunidades étnicas, las cuales serán objeto de administración por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

Que, a su turno, la precitada norma señala los bienes que hacen parte de la subcuenta de acceso para la población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales.

Asimismo, hacen parte de la subcuenta de tierras para la dotación a comunidades indígenas, los predios objeto de procesos de extinción de dominio colindantes con áreas de resguardos, que estuvieren solicitados por las comunidades indígenas al momento de la declaración de la extinción y no generen conflictos territoriales con los sujetos de que trata el artículo 4° del Decreto Ley 902 de 2017.

Que a través del artículo 22 *ibidem*, se enlistaron una serie de bienes que solo ingresan al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral para efectos de administración.

Que, a su turno, el inciso tercero del artículo 36 del Decreto Ley 2363 de 2015, señaló que aquellos bienes pertenecientes al Fondo Nacional Agrario, cuya titularidad figurase a favor del extinto INCORA, se entenderían transferidos a la Agencia Nacional de Tierras.

En ese sentido, el Decreto 1800 de 7 de noviembre de 2017 adicionó una norma al Decreto 1071 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural", relacionado con el Fondo Nacional Agrario, el cual determina lo relacionado con los bienes inmuebles del Fondo Nacional Agrario que no fueron transferidos a la Agencia Nacional de Tierras durante la liquidación del INCODER.

Que el artículo 25 del Decreto 2363 de 2015, en su numeral 1°, otorgó la función a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación de: "...Administrar los bienes fiscales

*patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General y los procedimientos administrativos adoptados para el efecto...".*

Que a través del artículo 7° de la resolución No. 20231030014576 del 17 de febrero de 2023, el Director General delegó en la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, la función de ejecutar y adelantar las acciones y procedimientos que se reflejan en las distintas modalidades de administración tanto de los bienes fiscales patrimoniales, como de los terrenos baldíos nacionales, entre otras.

Siguiendo la misma línea, mediante el numeral 1° del artículo 25 *ibidem*, se le entregó la facultad a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación para "*Administrar los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General*"; de manera que, los bienes que integran la subcuenta de acceso para la población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, serán aprovechados a través del otorgamiento de derechos de uso a través de mecanismos de contratación como comodato y arrendamiento, para fines de explotación económica, uso familiar y/o habitacional o de interés público o social, durante el tiempo que sea establecido por la Agencia Nacional de Tierras, o hasta que dichos predios sean transferidos a alguno de los beneficiarios señalados en el artículo 18 del Decreto Ley 902 de 2017.

Que como consecuencia de todo lo anterior, mediante la resolución No. 8700 del 18 de septiembre de 2020, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, expidió el reglamento para la administración y aprovechamiento de los bienes que integran el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral. Sin embargo, al momento de proferida tal resolución, el campesinado no había sido reconocido como sujeto de especial protección constitucional, por lo que en la actualidad se hace necesario que se contemple un instrumento que permita que las asociaciones de campesinos puedan acceder a estas modalidades de administración de una manera diferenciada, toda vez que las asociaciones campesinas siempre han estado al servicio de la producción de alimentos, conservación de la ruralidad, explotación sostenible con el medio ambiente. Por lo que su misión y objeto está directamente relacionado con la custodia y la conservación de los inmuebles.

Que la resolución No. 8700 del 18 de septiembre de 2020 estableció criterios para el aprovechamiento a título oneroso en función del patrimonio de los usuarios, con valores que se asemejan a los identificados por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria en el informe Mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.

Que finalmente, a través del presente acto administrativo en virtud de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 3° de la Ley 1437 de 2011, y con el ánimo de asegurar un mejor funcionamiento de la administración y el manejo adecuado de los recursos de los que esta dispone, y en atención de dar plena garantía a la seguridad jurídica, debido proceso, eficacia y eficiencia de los procedimientos internos de calidad de la agencia, se procederá a derogar la resolución No. 8700 del 18 de septiembre de 2020.

Que, en mérito de lo expuesto el Director General de la Agencia Nacional de Tierras,

**RESUELVE,**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1°.** Objeto: La presente resolución tiene por objeto reglamentar las modalidades de administración y aprovechamiento de los bienes que integran las distintas subcuentas del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.

**ARTÍCULO 2°.** Campo de aplicación: La presente resolución será aplicable a los bienes que integran las distintas subcuentas del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral. Entendiendo que para aquellos predios cuya destinación sea étnica serán objeto de administración y aprovechamiento únicamente a favor de comunidades étnicas.

**PARÁGRAFO:** La presente resolución que enlista las modalidades de aprovechamiento no será aplicable en los bienes baldíos reservados como islas, islotes y cayos, así como tampoco los baldíos inadjudicables catalogados como sabanas comunales, playones, ciénagas, ni

tampoco en el aprovechamiento con miras a conceder servidumbres, ni derechos de uso en zona de reserva forestal Ley 2ª de 1959.

**ARTÍCULO 3°.** Definiciones: Para los efectos de la aplicación de la presente resolución, se entenderá como:

- **Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral:** De acuerdo al artículo 18 del Decreto Ley 902 de 2017, es un fondo especial que opera como una cuenta sin personería jurídica, conformado por la subcuenta de acceso para población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales, y la subcuenta de tierras para dotación a comunidades étnicas
- **Sujetos de ordenamiento social de la propiedad:** Personas naturales agrupaciones o comunidades legalmente constituidas o no, que cumplan con lo establecido dentro de los artículos 4, 5 y 6 del Decreto Ley 902 de 2017 y las condiciones definidas por la normatividad vigente, relacionada con los programas de atención a grupos étnicos, procesos o pretensiones agrarias administración de tierras de la Nación y procesos administrativos de competencia de la Agencia Nacional de Tierras
- **Entidad de derecho público:** Para los fines de la presente resolución, se entienden por entidades de derecho público, además de las señaladas por la Ley 489 de 1998, los departamentos, los distritos y los municipios, los entes universitarios autónomos y los organismos o dependencias de las ramas del poder público, central o descentralizado, así como las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta en donde el Estado tenga una participación mayor al 50%.
- **Derecho de uso:** Derecho real que permite al sujeto beneficiario tener y utilizar una cosa o bien del cual no es propietario legalmente, teniendo el deber de conservarla, tomando en cuenta las necesidades del usuario y su familia
- **Comodato:** De acuerdo con el artículo 2.200 del Código Civil colombiano, "El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa",
- **Arrendamiento:** De acuerdo con el artículo 1.973 del Código Civil Colombiano, "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (...) y la otra a pagar por este goce (...) un precio determinado'
- **Servicio público esencial:** Toda actividad que contribuya de modo directo y concreto a la protección de bienes o a la satisfacción de intereses o a la realización de valores, ligados con el respeto, vigencia, ejercicio y efectividad de los derechos y libertades adicionales y que, adicionalmente, busque satisfacer necesidades de interés general y de manera continua, de conformidad con la normatividad legal aplicable, por su vínculo inescindible con la efectividad y garantía de diferentes derechos fundamentales.

## TÍTULO II

### BIENES DEL FONDO DE TIERRAS PARA LA REFORMA RURAL INTEGRAL

#### CAPÍTULO I

#### ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES

**ARTÍCULO 4°.** Responsable de la administración de los bienes: Los bienes integrantes del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, desde el momento en que ingresan hasta que sean transferidos a los sujetos correspondientes en cada una de las subcuentas, serán administrados por la Agencia Nacional de Tierras, a través de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.

**ARTÍCULO 5°.** La Agencia Nacional de Tierras podrá contratar los servicios de un tercero calificado para la ejecución de las labores de cuidado, custodia y gestión operativa de los predios objeto de la presente resolución, cuando por razones de necesidad, seguridad o austeridad, se crea conveniente.

**PARÁGRAFO:** La selección del tercero calificado se regirá bajo los principios de objetividad, transparencia y economía que rigen la contratación pública y, en todo caso, se ceñirá al

manual operativo que para los efectos del presente reglamento se expida por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

## CAPÍTULO II

### USUARIOS DE LAS MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES

**ARTÍCULO 6°.** Usuarios: Las disposiciones y criterios establecidos en el presente reglamento para la administración y aprovechamiento de los bienes que integran el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, serán aplicables a todas las personas naturales y jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos por la Entidad, para tales fines.

**ARTÍCULO 7°.** Calidad de Usuario: La calidad de los usuarios de las distintas modalidades de aprovechamiento de los bienes que integran la subcuenta de acceso para la población campesina, se determinará conforme a las siguientes reglas:

#### 1. Usuarios a título gratuito: Se consideran usuarios a título gratuito:

- a) Aquellas personas naturales o jurídicas que posean un patrimonio neto que no supere los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos.
- b) Aquellas personas naturales o jurídicas que requieran los bienes para adelantar proyectos o actividades tendientes a la conservación, protección o compensación ambiental.
- c) Asociaciones campesinas y juntas de acción comunal que propendan el cuidado, protección y conservación del predio y que manifiesten su interés en explotar el inmueble de una manera sostenible, pero aprovechándolo para proyectos agrícolas.
- d) Entidades públicas que en el marco de sus funciones requieran y justifiquen el uso de los predios en aras de cumplir el servicio público que les compete.

**2. Usuarios a título oneroso:** Se consideran usuarios a título oneroso, además de las personas que no entran en las categorías expuestas en el numeral primero (1°) del presente artículo, las personas naturales o jurídicas que posean un patrimonio neto igual o superior a los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales legales vigentes, así como las entidades de derecho público y empresas de economía mixta que pretendan adelantar actividades de explotación y aprovechamiento económico sobre el inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los usuarios de las modalidades de aprovechamiento de los bienes objeto de este reglamento, por el simple hecho de hacer parte del presente procedimiento, no podrán catalogarse como Sujetos de Ordenamiento Social de la Propiedad y tendrán un término delimitado en los respectivos contratos para ejercer el uso de los inmuebles.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cualquiera que sea la calidad de sujeto, el usuario deberá manifestar bajo la gravedad de juramento, que no es requerido por autoridades para el cumplimiento – o estar cumpliendo - una pena privativa de la libertad, impuesta mediante sentencia condenatoria en firme. Igualmente, su condición de no declarante de renta si así fuere el caso.

## CAPITULO III

### APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES

**ARTÍCULO 8°.** Aprovechamiento de los bienes: Serán objeto de aprovechamiento los bienes que integran el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, cuando sean requeridos por cualquiera de los usuarios descritos en la presente Resolución, para fines de explotación económica, uso familiar y/o habitacional o de interés público o social, durante el tiempo que sea establecido por la Agencia Nacional de Tierras, o hasta que dichos predios sean transferidos a alguno de los beneficiarios señalados en el artículo 18 del Decreto Ley 902 de 2017.

**ARTÍCULO 9°.** Modalidad de aprovechamiento de los bienes: Los bienes que integran la subcuenta de acceso para la población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, serán aprovechados a través del otorgamiento de derechos de uso, por medio de las siguientes figuras contractuales:

- **Comodato:** La Agencia Nacional de Tierras permitirá el uso y el goce de un bien del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral a través del contrato de comodato,

RESOLUCIÓN No. 202510300697576 del 2025-03-26 Hoja N° 6

cuando el usuario tenga las condiciones de sujeto a título gratuito contemplado en la presente resolución.

- **Arrendamiento:** La Agencia Nacional de Tierras permitirá el uso y el goce de un bien integrante del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral a través del contrato de arrendamiento, cuando el usuario cumpla con las condiciones de sujeto a título oneroso contemplado en la presente resolución.

**ARTICULO 10°.** Selección de los usuarios: El procedimiento podrá iniciarse de las siguientes maneras:

**1) Solicitud de parte interesada:** Los interesados en ser usuarios de las distintas modalidades de aprovechamiento de los bienes que hacen parte del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, remitirán a la Agencia Nacional de Tierras solicitud señalando, como mínimo, lo siguiente:

- **Personas naturales**

a) Identificación del solicitante o interesado y mención de su núcleo familiar - en caso de aplicar - anexando copia de la cédula de ciudadanía del solicitante e identificación de los demás miembros del núcleo familiar.

b) Declaración de renta de la última vigencia fiscal del solicitante. En caso de no ser contribuyente, declaración de no poseer más de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales vigentes como patrimonio.

c) Identificación básica del predio sobre el cual se pretende el otorgamiento de derechos de uso.

d) Justificación de la solicitud, expresando el fin o la necesidad para el cual se requiere el bien objeto de uso.

e) Dirección física o electrónica para notificaciones, sí como número de contacto.

- **Personas jurídicas y entidades públicas** (Además de los requisitos exigidos para las personas naturales), se deberá anexar:

a) Declaración de renta de la última vigencia fiscal o certificación de suficiencia y solvencia patrimonial expedida por un contador o revisor fiscal de la persona jurídica. No será aplicable este requisito a las solicitudes de las asociaciones campesinas y juntas de acción comunal.

b) Documento en que se acredita la calidad de representante legal de la persona jurídica, o poder cuando el interesado actúe a través de apoderado. En cualquier caso, para las personas jurídicas de derecho privado será necesario adjuntar el respectivo certificado de existencia y representación legal con una expedición no mayor a treinta (30) días.

c) Justificación de la solicitud, expresando el fin o la necesidad para el cual se solicita el bien objeto de uso. (conservación, cuidado, actividades agrícolas, proyecto productivo)

**2) Convocatoria:** La Agencia Nacional de Tierras, a través de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, podrá formular una invitación pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas se postulen como posibles usuarios de las modalidades de aprovechamiento de los bienes del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, para lo que se establecerán las condiciones de modo, tiempo y lugar con las que se cuenten al momento de dar inicio a dicho procedimiento, teniendo como referente las condiciones jurídicas, ambientales y agronómicas del predio.

### TÍTULO III

#### ASPECTOS GENERALES DE LAS MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO

**ARTÍCULO 11°.** Reconocimiento de la titularidad: Cualquiera que sea la modalidad de aprovechamiento de los bienes que integran el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, el usuario dejará constancia dentro del contrato o en documento independiente, que reconoce plena titularidad de la Agencia Nacional de Tierras sobre los predios objeto de otorgamiento de derechos de uso, y que las actividades desarrolladas bajo la ejecución del contrato son de mera tenencia, y nunca constitutivos como actos de señor y dueño.

**ARTÍCULO 12°.** Obligaciones mínimas del usuario: Serán obligaciones mínimas del usuario, las siguientes

1. Destinar, explotar y aprovechar el predio, de manera personal, única y exclusivamente para las actividades y fines convenidos con la Agencia Nacional de Tierras, así como para el desarrollo de los usos legalmente permitidos, de acuerdo al POT, EOT o PBOT del municipio respectivo
2. Responder por la salvaguarda, custodia e integridad del predio entregado en aprovechamiento, así como defender los intereses de la Agencia Nacional de Tierras en todas sus actuaciones, obrando con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato
3. Cumplir con la normatividad ambiental aplicable, especialmente la de conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y del medio ambiente.
4. Responder por actos u omisiones propias durante la ejecución del contrato, cuando con ellas se cause perjuicios a la Agencia Nacional de Tierras o a terceros.
5. Abstenerse de realizar actividades ilícitas y/o que vayan en contra del objeto las modalidades de aprovechamiento.
6. Pagar de manera cumplida y a cabalidad los cobros por instalación, conexión, consumo, uso de servicios públicos que en el inmueble se causen.
7. Permitir el ingreso al predio en cualquier momento por parte de la Agencia Nacional de Tierras, quien podrá adelantar visitas de inspección, seguimiento o desarrollar actividades propias de su misionalidad en cuanto a programas de acceso a tierras.
8. Abstenerse de arrendar, lotear, urbanizar los predios que le sean entregados en comodato o arriendo.

**ARTÍCULO 13° Mejoras.** Previa comunicación por parte del usuario a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras, se podrán adelantar construcciones de obras menores cuando sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual en cualquiera de las modalidades de aprovechamiento, siempre y cuando estas no riñan con las reglamentaciones y/o prohibiciones sobre edificación y construcción definidas en los respectivos POT, EOT o PBOT municipales o con las normas de naturaleza ambiental.

Sin embargo, las obras autorizadas y realizadas por los usuarios de las distintas modalidades de aprovechamiento no serán objeto de reconocimiento ni de ninguna índole por parte de la Agencia Nacional de Tierras al término del vínculo jurídico, reputándose en beneficio de la Nación y debiéndose dejar de manera expresa y escrita en el cuerpo del contrato.

**ARTÍCULO 14°. Término de los contratos.** Para los contratos de aprovechamiento que se celebren en el marco de cualquiera de las modalidades sobre los bienes del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, no podrán exceder el término de cinco (5) años.

Una vez cumplido el término pactado, de no haberse materializado la transferencia de los bienes entregados en uso, cualquiera, que sea la modalidad de aprovechamiento podrá prorrogarse en los mismos términos iniciales, siendo necesario dejar constancia escrita de ello.

Para los arrendamientos a partir de los términos de referencia de la convocatoria o la iniciativa productiva, se podrá otorgar un término mayor conforme a la inversión inicial del proyecto.

**ARTÍCULO 15°. Terminación anticipada de la modalidad de aprovechamiento.** Podrá la Agencia Nacional de Tierras con un término de dos meses de anticipación solicitar la entrega del bien objeto de comodato, siempre que éste haya sido objeto de proceso de acceso a tierras a favor de personas distintas a los comodatarios.

Lo anterior sin perjuicio de las causales legales y contractuales que sean acordadas al momento de la suscripción de cualquiera de las modalidades de aprovechamiento, que en caso de presentarse incumplimiento por parte del usuario podrá la ANT declarar el incumplimiento.

**PARAGRAFO:** En caso que la entrega no pueda ejecutarse podrá la ANT llevar a cabo aprehensión material del inmueble, con el objeto de materializar su función de administración y/o adjudicación de los predios pertenecientes al Fondo de Tierras.

#### TÍTULO IV

#### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 16°. Bienes que solo serán objeto de administración.** Los bienes mencionados en el artículo 22 del Decreto Ley 902 de 2017, únicamente serán objeto de actos de conservación y custodia por parte de la Agencia Nacional de Tierras. Teniendo en cuenta que son bienes destinados específicamente para las comunidades indígenas, estos no podrán ser objeto de ninguna modalidad de aprovechamiento en el marco del presente reglamento.

**ARTÍCULO 17°. Contraprestación de la modalidad de aprovechamiento a título oneroso.** Para el cobro de la contraprestación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en la modalidad de aprovechamiento a título oneroso, el canon mensual se determinará tomando como base el valor comercial del predio y se tendrá como referente entre el dos por ciento (2%) y el cinco por ciento (5%) del valor comercial del predio, dependiendo de la capacidad adquisitiva del usuario.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los gastos en que se incurran durante este proceso, serán asumidos por el usuario, quien ejercerá el derecho real de uso sobre el predio correspondiente.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El canon de arrendamiento será objeto de reajuste de manera anual, en un porcentaje equivalente al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor - IPC- en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el respectivo ajuste.

**ARTÍCULO 18°. Criterios para el cobro de la modalidad de aprovechamiento a título oneroso.** Para aquellos casos en los que se cuente con el valor catastral del predio, se tomará como criterio objetivo para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento, el nivel de ingreso de cada usuario, teniendo como referencia los siguientes niveles.

a) Nivel Uno : Aquellos usuarios que cuenten con un patrimonio neto entre 250 SMMLV y 450 SMMLV, deberán pagar un canon mensual equivalente al dos por ciento (2%) del valor comercial del predio.

b) Nivel Dos: Aquellos usuarios que cuenten con un patrimonio neto mayor a 450 SMMLV e igual o inferior a 600 SMMLV, deberán pagar un canon mensual equivalente al tres por ciento (3%) del valor comercial del predio.

c) Nivel Tres: Aquellos usuarios que cuenten con un patrimonio neto mayor a 600 SMMLV e igual o inferior a 750 SMMLV, deberán pagar un canon mensual equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor comercial del predio.

d) Nivel Cuatro: Aquellos usuarios que cuenten con un patrimonio neto mayor a 750 SMMLV deberán pagar un canon mensual equivalente al cinco por ciento (5%) del valor comercial del predio.

**ARTÍCULO 19°. Pago de la contraprestación de la modalidad de aprovechamiento a título oneroso.** La contraprestación estimada con fundamento en los criterios anteriormente señalados y que se deba con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado, podrán pagarse bajo dos modalidades

- a) Pagos mensuales: El usuario deberá realizar los pagos mensuales equivalentes cada uno de ellos al canon mensual decretado contractualmente.
- b) Pago anual: El usuario deberá realizar un pago anual a la Agencia Nacional de Tierras, equivalente a doce (12) veces el canon mensual decretado contractualmente.

**PARÁGRAFO:** El pago para cada una de las modalidades se hará de manera anticipada al inicio de cada uno de los periodos en que este se deba efectuar por parte del usuario.

## TÍTULO V

### ASIGNACIÓN DE FUNCIONES

**ARTÍCULO 20°.** Delegar en la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación la función de celebrar contratos de administración y/o aprovechamiento de predios baldíos y bienes fiscales patrimoniales de propiedad de la Agencia Nacional de Tierras en el marco de las competencias otorgadas a través del artículo 25 del Decreto Ley 2363 de 2015, con personas naturales, jurídicas y entidades de derecho público, de acuerdo con las normas legales vigentes y los reglamentos expedidos por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras

**ARTÍCULO 21°.** La presente delegación faculta a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación para emitir los actos y adelantar todas las actuaciones administrativas necesarias, a efectos de celebrar contratos de aprovechamiento con personas naturales, jurídicas y entidades de derecho público, en concordancia a los procedimientos y competencias contractuales de la Agencia Nacional de Tierras.

**ARTÍCULO 22°.** Corresponde al delegatario ejercer las funciones conforme las disposiciones vigentes que regulan la materia y responder en los términos a la Constitución Política y la ley.

**ARTÍCULO 23°.** Por motivos de conveniencia y necesidad del servicio, la Dirección General podrá, en cualquier tiempo, reasumir las funciones dispuestas en el presente acto administrativo, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 489 de 1998 y el Decreto 2363 de 2015.

**ARTÍCULO 24°.** El presente acto administrativo deberá ser publicado en la página web de la entidad, [www.ant.gov.co](http://www.ant.gov.co).

**ARTÍCULO 25°.** Contra el presente acto administrativo no proceden recurso reposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 del 2011.

**ARTÍCULO 26°.** Vigencia y derogatorias. La presente resolución regirá a partir de su fecha de publicación y deroga en su totalidad la resolución 8700 del 18 de septiembre de 2020 y demás disposiciones que le resulten contrarias.

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2025-03-26

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JUAN FELIPE HARMAN ORTIZ**  
Director General  
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Fabio Andres Tovar – Asesor FTRRI 

Revisó: Lina María Salcedo Mesa – Subdirectora Administración de Tierras de la Nación 

Revisó: Jairo L. Garcés R. – Jefe Oficina Jurídica 

