

INSTRUCCIÓN No. 807

APOYO TÉCNICO-JURÍDICO PARA REALIZAR UN DIAGNOSTICO INTEGRAL DEL AVANCE AL CUMPLIMIENTO DE LAS SENTENCIAS PROFERIDAS EN LOS DESPACHOS JUDICIALES DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

OBJETO: PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE ESTUDIOS DE TÍTULOS, ESTUDIOS TÉCNICOS Y DIAGNÓSTICOS INTEGRALES DE SANEAMIENTO PARA LOS PREDIOS ADMINISTRADOS POR EL FONDO DE LA UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS —URT, A TRAVÉS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CONSTITUIDO MEDIANTE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2117 DE 2023.

Desde la Unidad de Restitución de Tierras, a través del Grupo Fondo de Restitución de Tierras y Territorios, se están administrando a corte 31 de agosto quinientos quince (515) predios, los cuales tienen como fin atender órdenes judiciales de compensación por equivalencia según lo previsto en la ley 1448 de 2011, en donde, jueces y magistrados especializados en restitución de tierras han vinculado a la Unidad para el cumplimiento de esta orden judicial.

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario solicitar a la Fiduciaria FIDUPREVISORA en su calidad de representante legal y vocera del Patrimonio Autónomo CONSORCIO UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS 2023, se realice el estudio de mercado y posteriormente la contratación para prestar los servicios profesionales de estudios de títulos, Estudios técnicos, levantamientos topográficos y diagnósticos integrales de saneamiento para los predios administrados por el Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras — URT a través del patrimonio autónomo, a cualquier título, constituido mediante contrato de fiducia mercantil no. 2117 de 2023.

OBJETO: Prestar los servicios profesionales de estudios de títulos, estudios técnicos y diagnósticos integrales de saneamiento para los predios administrados por el Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras — URT a través del patrimonio autónomo, a cualquier título, constituido mediante contrato de fiducia mercantil no. 2117 de 2023.

Así las cosas, del total de predios que hacen parte del inventario de bienes, es necesario adelantar los estudios conforme al objeto contractual, con la finalidad de dar cumplimiento a la misionalidad de la entidad, para ellos se relacionan los siguientes bloques según su estado jurídico y técnico.

- Predios que actualmente se encuentran entregados materialmente al fondo o al patrimonio autónomo, pero no cuentan con informe de caracterización. (159)
- REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS:
- **Persona jurídica** que demuestre: Experiencia
- El contratista deberá demostrar una experiencia en la prestación de este tipo de servicios profesionales, deseable en atención a víctimas del conflicto armado
- Haber contratado con el Estado o entes particulares.

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA PROPUESTA:

Los documentos que deberán acompañar la propuesta son: - Certificado de existencia y representación legal

- Registro Único Tributario — RUT
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS COTIZACIONES: Se debe determinar en un término de **dos (2) días hábiles**, y conforme a los requisitos establecidos en el pliego de condiciones elaborado de acuerdo con el Manual de Contratación de la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo.

TIEMPO DE EJECUCIÓN Y EQUIPO DE TRABAJO: El objeto del contrato deberá ser desarrollado en un tiempo máximo de dos meses y quince días.

El contratista deberá informar el número de profesionales a contratar para el desarrollo de las actividades; indicando en forma genérica su profesión y la experiencia relacionada.

Las personas contratadas deberán ser vinculadas mediante contrato de trabajo solemne, en el que se indique en forma clara y puntual que no tienen ningún vínculo laboral con esta entidad; y se les reconocerán sus prestaciones sociales de ley.

ACTIVIDADES PARA REALIZAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD: La persona jurídica seleccionada y contratada deberá realizar las actividades descritas a continuación:

1. Inspección IN SITU de los Predios del inventario de Bienes del Fondo que Proviene de Restitución o Transferencia de otras Entidades; Este producto corresponde al soporte de la inspección realizada para cada uno de los predios en terreno, contrastada con lo contenido en el Informe Técnico de Georreferenciación ITG y el Informe Técnico Predial ITP.

1.1 Estas visitas de inspección a los predios tienen los siguientes objetivos:

- a) Validar la ubicación geográfica establecida por el Informe Técnico de Georreferenciación ITG, para identificar posibles conflictos de linderos o un incorrecto levantamiento de estos. Un ejemplo de esto último sería el caso de predios donde el lindero es un cuerpo de agua que no fue levantado o ajustado debidamente, lo cual tiene repercusiones en el área predial calculada. Esto no sería necesario para predios de compra, porque previo a la adquisición del predio se elabora el ITG e ITP (Informe Técnico Predial) tendientes a identificarlo geográficamente y a determinar su viabilidad para la atención de beneficiarios; mientras que para los predios que provienen de orden judicial o de transferencia de otras entidades, esos insumos ya tienen un tiempo considerable de haber sido realizados, por lo tanto, se requiere revisarlos en contraste con lo que se encuentre actualmente en terreno, para determinar si deben ser actualizados y/o ajustados.
- b) Identificar nuevos elementos físicos que hayan surgido desde que se elaboró el ITG o que no hayan sido detallados en ese momento (cuerpos de agua, vías, construcciones, condiciones topográficas o ambientales desfavorables, etc.). Esto no sería necesario para predios de compra por las razones expuestas en el ítem anterior.
- c) Identificar los usos actuales del suelo indicando los sistemas productivos (agrícolas, pecuarios, forestales, agroforestales, silvopastoriles) que se realizan en los inmuebles, especificando tipo, sistema de siembra (cultivos), edad, estado sanitario, rendimientos, comercialización, etc.
- d) Determinar el estado de ocupación del inmueble, esto es, número de personas que habitan, edades, tiempo de permanencia, etc. Aunado a lo anterior, identificar situaciones de invasión, abandono del predio por parte del custodio o cualquier otra circunstancia de orden público que dificulte la disposición del bien para la atención de beneficiarios

1.2 El Informe de visita a Terreno debe presentar los siguientes productos:

- a) Validación de los linderos identificados en el ITG frente a lo que se encuentra en terreno. En caso de identificarse un conflicto de linderos o un lindero levantado de manera inexacta, se debe respaldar el hallazgo con el correspondiente plano georreferenciado.
- b) Identificación geográfica de elementos dentro del inmueble (cuerpos de agua, construcciones, cultivos, zonas con condiciones topográficas o ambientales desfavorables, etc) con la correspondiente descripción.
- c) Análisis catastral del predio contrastando lo contenido en el ITP con lo encontrado en campo y con lo establecido por los conceptos actualizados de uso de suelo y limitantes ambientales.
- d) Determinación de hallazgos, condiciones, particularidades y acciones técnicas encaminados a establecer la hoja de ruta para el saneamiento técnico de los predios: Se destaca la indagación frente a normas de uso de suelo, ambientales, bienes de interés cultural, riesgos y amenazas, espacio público, reservas viales, tierras en condición de colectividad (resguardos indígenas, etc.), entre otros.
- e) Concepto técnico final en donde se especifiquen las características que afectan o potencializan el aprovechamiento o usufructo de los predios y condicionan, impiden o viabilizan la disposición de estos para la atención de beneficiarios en el marco de la política de restitución de tierras.

2. Elaboración de Estudios de Títulos: Los predios que se encuentran a nombre del Fondo o la Fiduciaria en calidad de vocera del patrimonio autónomo, provienen de tres fuentes: restitución, transferencia de otras entidades y compra. En el primer caso, durante la etapa administrativa se emite un concepto jurídico a partir de la información técnica aportada por el profesional catastral, es decir, no se realiza un estudio de títulos propiamente dicho, salvo que en la etapa judicial así lo ordene el juzgado. En ese sentido, se requiere de la

elaboración del estudio de títulos de los bienes que han ingresado o van a ingresar al Fondo, provenientes de una orden judicial, en aras de tener total claridad sobre la cadena traslativa de dominio del inmueble y un concepto de viabilidad jurídica previo a su disposición para la atención de beneficiarios compensados o segundos ocupantes.

2.1 Los estudios de títulos deben presentar los siguientes productos

- a) Diagnóstico sobre el estado jurídico del bien respecto a la tradición, gravámenes o condiciones jurídicas reflejadas en el mismo.
 - b) Revisión de la congruencia o mutaciones de la cabida y linderos registrado en títulos a través del tiempo.
 - c) Análisis de folios matrices y segregados (En caso de requerirse).
 - d) Identificación de deudas existentes por concepto de impuestos o contribuciones (predial, valorización o plusvalía).
 - e) Revisión de tiempos y procesos coactivos por deudas identificadas.
 - f) Análisis de viabilidad jurídica de adquisición, arrendamiento, cesión, comodato de inmuebles.
 - g) Análisis riesgos asociados por evidencias en consultas de listas restrictivas.
 - h) Consulta a la fiscalía general de la Nación respecto de la vinculación o no del inmueble en procesos de extinción de dominio.
 - i) Análisis del marco normativo y vigencia de los soportes para impuestos o contribuciones identificadas.
 - j) Análisis del marco normativo municipal vigente con relación a participación en plusvalía.
 - k) Identificación de pasivos ambientales (esquema de cargas y beneficios)
 - l) Identificación y análisis de limitaciones y afectaciones por inclusión y/o declaratoria de integración del patrimonio cultural de la nación (Bienes de Interés Cultural).
3. Insumos para la elaboración del informe de caracterización medioambiental y socio productiva; para el primer bloque de predios, que actualmente se encuentran entregados materialmente al fondo o al patrimonio autónomo, pero no cuentan con informe de caracterización se debe levantar en terreno la siguiente información para que la Unidad por medio de su equipo agropecuario adelante el informe de caracterización correspondiente:
- a) Descripción del uso actual del suelo y la vocación, tomando como base las capas de suelos del IGAC, planeación municipal y UPRA.
 - b) Identificación de los sistemas productivos (agrícolas, pecuarios, forestales, agroforestales, silvopastoriles) que se realizan en los inmuebles, especificando tipo, sistema de siembra (cultivos), edad, estado sanitario, rendimientos, comercialización, etc.
 - c) Concepto final de viabilidad ambiental y socio productiva del inmueble.
 - d) Registro fotográfico de visita y estado actual del predio.
 - e) Diagnóstico Integral de Saneamiento técnico y jurídico; Este producto es el insumo definitivo y concluyente de la visita realizada en terrenos aunada al cruce técnico y jurídico correspondiente a cada predio.
 - f) Este producto deberá contener la siguiente información:
 - g) Concepto integral del estado jurídico, técnico, socio productivo y cartográfico del inmueble (Según los servicios solicitados).
 - h) Determinación de acciones de saneamiento (Ruta de saneamiento).
 - i) Construcción de cronograma de saneamiento.
 - j) Costeo de ejecución acciones de saneamiento.

Por las razones expuestas, agradecemos adjuntar la documentación completa, dirigida a: Consorcio Unidad de Restitución de Tierras 2023 a los siguientes correos electrónicos:

t_nalmario@fiduprevisora.com.co

t_mbalaguera@fiduprevisora.com.co

Dado en Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).

CONSORCIO UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRA 2023.