

**EXPROPIACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES A FAVOR DEL  
ESTADO PARA PROMOVER LA  
INVERSIÓN Y EL DESARROLLO**

*JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA*  
Superintendente de Notariado y Registro  
Colombia





# I. SITUACIÓN GENERAL DE LAS TIERRAS EN COLOMBIA







## II. PROCESOS DE RESTITUCIÓN, FORMALIZACIÓN Y RECUPERACIÓN DE TIERRAS EN COLOMBIA





## En **restitución** de tierras...

***Restitución por seguridad:*** recuperación de territorios por parte de las fuerzas militares, permitiendo el retorno voluntario a sus tierras de población desplazada, a través de esta ruta se han restituido **827.427 hectáreas** en todo el territorio nacional.

***Restitución en el marco de la Ley 1448 de 2011:*** proceso administrativo y judicial a través del cual se han proferido **1.299 sentencias**, restituyendo **150.000 hectáreas** en todo el país.

***Restitución administrativa:*** Se han restituido los derechos sobre la propiedad de la tierra rural, a través de los procesos de agrarios de recuperación de baldíos en favor de la Nación y los procesos de adjudicación de tierras en zonas de retorno voluntario, restituyéndose **700.000 hectáreas** de todos los colombianos.



## En saneamiento y formalización de la propiedad de la tierra...

- En el periodo 2010-2015, se logró adjudicar **2.359.750 hectáreas** de predios correspondientes a bienes baldíos de la Nación, beneficiando **78.922 familias** en todo el territorio nacional.
- El gobierno ha implementado el Programa de Formalización de la propiedad Rural, a través del Ministerio de Agricultura, el cual tiene presencia en 22 departamentos, desde su creación en el año 2012 ha atendido **36.593 familias rurales**, para la definición de rutas de formalización. El programa a diciembre de 2015 ha formalizado **1.271 predios rurales**.
- El gobierno nacional, a través de la Superintendencia de Notariado y Registro, ha logrado la entrega y el registro de **27.000 títulos de propiedad**.



## En recuperación de tierras...

- Se han estudiado más de **3 millones de hectáreas** con el fin de establecer la situación de la propiedad en zonas afectadas por el conflicto interno armado y el desplazamiento forzado.
- Actualmente se encuentran en procesos agrarios de clarificación, deslinde, extinción y recuperación de baldíos **869.804 hectáreas**.
- Tenemos **94.131 hectáreas** como baldíos reservados para adelantar programas de reforma agraria.
- Se expidió el **decreto 1858 de 2015** que permite la **identificación registral de los bienes baldíos de la Nación**, que será el pilar para la construcción del inventario de baldíos.



### III. BIENES DE USO PÚBLICO





## PROBLEMÁTICA

Los bienes baldíos han sido **OCUPADOS Y APROPIADOS FRAUDULENTA**, en donde se ha despojado de grandes extensiones de terreno al propio Estado.

### TIPOLOGIAS RELACIONADAS CON BIENES DE USO PUBLICO / BUP

- Falta de identificación y delimitación de los espacios marino costero del país.
- Ausencia de acciones eficaces y eficientes para la protección y recuperación del terreno marino costero.
- Invasión por desplazamiento.
- Adjudicación de bienes fiscales y baldíos que se encuentran en espacios marino - costeros.
- Actualizaciones de áreas que involucran los espacios marino costeros.
- Declaración judicial de pertenencia en bienes de uso publico costeros.
- Uso del fenómeno de la accesión.



## IV. SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS



# ¿CÓMO SE DESPOJARON LOS PARQUES NACIONALES NATURALES EN COLOMBIA?

Principales hallazgos:

Tipologías
Adjudicaciones de baldíos después de la declaratoria del Parque.
Declaratorias de pertenencia después de la creación del Parque.
Compraventas efectuadas después de la creación del Parque.
Mejoras construidas después de la declaratoria.
Licencias de construcción otorgadas por curadurías urbanas en zona del Parque.
Embargos vigentes ordenados después de la declaratoria del parque.
Hipotecas vigentes ordenadas después de la declaratoria del Parque.
Embargos y suspensión del poder dispositivo vigente, ordenado por la Fiscalía.

**429.723**  
**hectáreas** de  
áreas protegidas  
estudiadas a la  
fecha.



## V. ZONAS DE INTERÉS DE DESARROLLO RURAL, ECONÓMICO Y SOCIAL - ZIDRES





## ¿QUE SON LAS **ZIDRES**?

Son territorios con aptitud agrícola, pecuaria y forestal, que se establecerán a partir de Planes de Desarrollo Rural Integral en un marco de economía formal y de ordenamiento territorial, soportados bajo parámetros de plena competitividad e inserción del recurso humano en un contexto de desarrollo humano sostenible, crecimiento económico regional, desarrollo social y sostenibilidad ambiental.



## CARACTERÍSTICAS DE LAS ZIDRES

Se encuentren aisladas de los centros urbanos más significativos;

Demanden elevados costos de adaptación productiva por sus características agrológicas y climáticas;

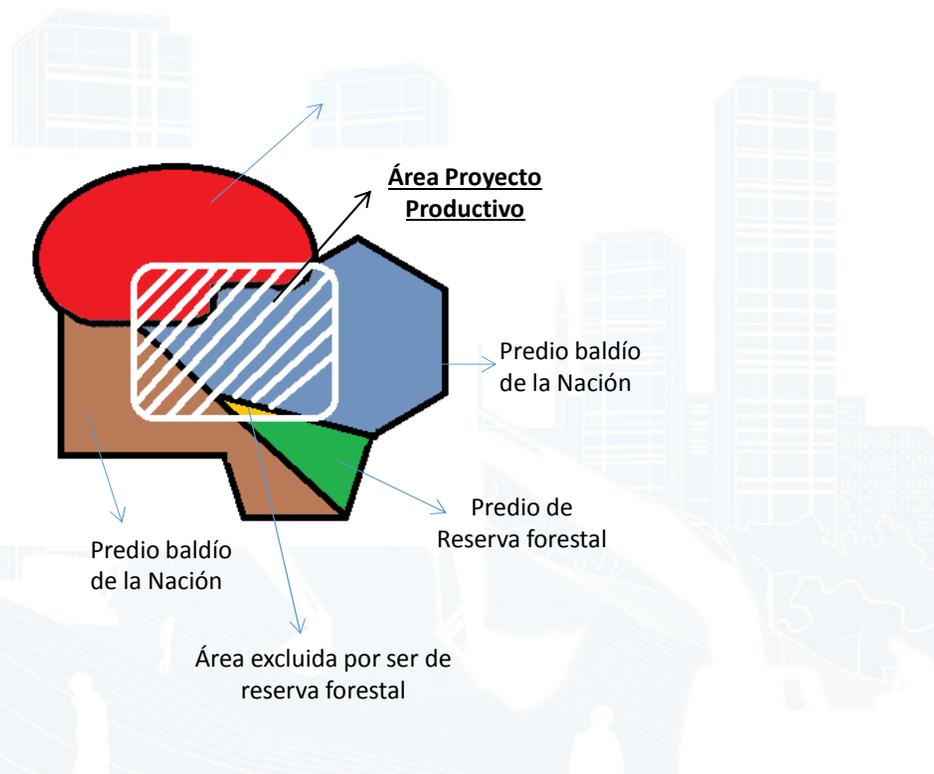
Tengan baja densidad poblacional;

Presenten altos índices de pobreza;

O carecen de infraestructura mínima para el transporte y comercialización de los productos.

## LAS ZIDRES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA **PROPIEDAD** DE LA TIERRA...

- ❖ Se contempla dentro de las ZIDRES un Plan de Formalización de la propiedad de la tierra, con el objetivo de garantizar la indemnidad del trabajador agrario.
- ❖ Dentro de las ZIDRES se puede **disponer de la cantidad de tierra**, cuyo origen sea lícito, hasta completar el área requerida para la implementación del proyecto, para ello se podrá:
  - Arrendar,
  - Utilizar,
  - Explotar,
  - Adquirir,
  - Recibir en aporte predios obtenidos lícitamente
  - O asociarse con los propietarios que no deseen desprenderse del derecho de dominio, tenencia, uso o usufructo, **hasta completar el área requerida para el proyecto productivo.**





## SEGURIDAD JURÍDICA PARA LAS INVERSIONES DENTRO DE LAS ZIDRES...

**Art. 8:** El Estado **no modificará** los contratos celebrados o que se celebren, excepto en los casos específicos acordados con el inversionista y en eventos excepcionales determinados por circunstancias imprevistas o de fuerza mayor.

En el caso de modificación de la legislación agraria, de fomento agroindustrial y de incentivos tributarios para el sector, **se dejarán a salvo los derechos adquiridos por los inversionistas** con fundamento en la legislación vigente en el momento de suscribir los convenios y contratos que dieron lugar a la inversión, sin perjuicio de que puedan acogerse a todo lo que les sea favorable en la nueva ley.



## LOS BENEFICIOS QUE GENERA LAS ZIDRES...

Disponibilidad de suficiente área para la agroindustria.

Desarrollo de infraestructura vial y de comunicaciones.

Territorios que se pueden planificar fácilmente.

Creación de nuevas fronteras agrícolas.

Se podrá hacer uso de las alianzas público privadas, para el desarrollo de infraestructura pública y sus servicios asociados, en beneficio de la respectiva zona.



## OPORTUNIDADES DE NEGOCIO DENTRO DE LAS ZIDRES...

### PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL

Colombia solo explota 5 de las 15 millones de hectáreas potenciales para la AGROINDUSTRIA, en la altillanura colombiana se encuentra el mayor porcentaje de tierra disponible en el país.



### BANCO DE MAQUINARIA Y ASISTENCIA TÉCNICA

Con los beneficios generados por la ZIDRES, se proyecta el desarrollo de distintos proyectos productivos en la zona que demandarán asistencia técnica y un banco de maquinaria.





## OPORTUNIDADES DE NEGOCIO DENTRO DE LAS ZIDRES...

### PARQUES TECNOLÓGICOS

Con el objetivo de fomentar la innovación y la creación de productos o servicios que generen un importante valor agregado. Dentro de las ZIDRES se podrán establecer Parques Tecnológicos.



### ZONAS FRANCAS

Se podrán constituir Zonas Francas dentro de las ZIDRES, que gocen de los beneficios generados por ambas zonas.





## OPORTUNIDADES DE NEGOCIO DENTRO DE LAS ZIDRES...

### SISTEMAS DE RIEGO

Aprovechando las distintas fuentes hídricas en la zona, las ZIDRES demandarán sistemas de riego para los proyectos productivos que se desarrollen.



### INFRAESTRUCTURA

Las ZIDRES son territorios que por sus condiciones geográficas y de ubicación son fáciles de planificar, demandando el desarrollo de infraestructura que impulse el desarrollo de la zona y beneficie los proyectos que allí se realicen.





¡MUCHAS GRACIAS!