



Superintendencia de Notariado y Registro

CIRCULAR No. 292

Bogotá D.C., Septiembre 17 de 2024

PARA: NOTARIOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO

ASUNTO: PROCESO DE ESCRITURACIÓN PARA COMPRA DE TIERRAS POR PARTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS-ANT

Respetados Señores Notarios:

En ejercicio de las funciones de orientación sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial señaladas en el numeral 7 del artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el artículo 6 del Decreto 1554 de 2022, la Superintendencia Delegada para el Notariado, informa que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994, los procedimientos de adquisición directa de predios que adelanta la Agencia Nacional de Tierras (ANT), tienen como objeto dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública, como se muestra a continuación:

“ARTÍCULO 31. Modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, INCODER [hoy Agencia Nacional de Tierras], podrá adquirir mediante negociación directa o decretar la expropiación de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de entidades de derecho público, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en esta ley, únicamente en los siguientes casos:

- a) Para las comunidades indígenas, afrocolombianas y demás minorías étnicas que no las posean, o cuando la superficie donde estuviesen establecidas fuere insuficiente;*
- b) Dotar de tierras a los campesinos habitantes de regiones afectadas por calamidades públicas naturales sobrevivientes;*
- c) Para beneficiar a los campesinos, personas o entidades respecto de las cuales el Gobierno Nacional establezca programas especiales de dotación de tierras o zonas de manejo especial o que sean de interés ecológico.*
- d) Para beneficiar a mujeres rurales y campesinas de conformidad con el diagnóstico y priorización que realice el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en coordinación con el Ministerio de Igualdad y Equidad. El Programa de adjudicación para mujeres rurales aquí dispuesto deberá ser objeto de evaluación permanente para determinar la asignación de recursos necesarios para su ejecución, de modo que se mantenga hasta corregir la inequitativa distribución de derechos de propiedad que obra en perjuicio de las mujeres.*

(...)



Superintendencia de Notariado y Registro

PARÁGRAFO. *Cuando se trate de la negociación directa de predios para los fines previstos en este artículo, así como de su eventual expropiación, el Incoder se sujetará al procedimiento establecido en esta ley.* (Subraya fuera del texto)

Por otra parte, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 9 de 1983 y por el artículo 2.14.6.6.4 del Decreto 1071 de 2015, quien transfiere el dominio a favor de la entidad estatal que está adquiriendo inmuebles con fines de interés social y utilidad pública, tiene acceso a los beneficios tributarios que se muestran a continuación:

“DECRETO 1071 DE 2015.

ARTÍCULO 2.14.6.6.4. Beneficios Tributarios. *La utilidad obtenida por la enajenación del inmueble no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el propietario. Los intereses que devenguen los Bonos Agrarios gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios y podrán ser utilizados para el pago de esos impuestos.”* (Subraya fuera del texto)

“LEY 9 DE 1983.

ARTÍCULO 25. *Cuando mediante negociación directa y por motivos definidos previamente por la ley como de interés público o de utilidad social, se transfieran bienes inmuebles que sean activos fijos a entidades públicas, la utilidad obtenida será ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional.”* (Subraya fuera del texto)

En consecuencia, se solicita a todos los notarios del país tener en cuenta la normatividad atrás descrita con el fin de atender a las solicitudes que, frente a los procesos de escrituración para compra de tierras, en los que intervenga la Agencia Nacional de Tierras con motivos de interés social y utilidad pública, en aras de garantizar la efectividad y cumplimiento de la norma aplicable.

Cordial saludo,

ISABELLA ANDREA HERNÁNDEZ ARANDA
Superintendente Delegada para el Notariado

Proyectó: Laura Tatiana Mendivelso M. / Abogada SDN Tatiana Mendivelso
Revisó: Laura Ximena Cancino Fuentes / Asesor SDN Laura
Maria Alexandra Medina Ayala / Contratista