



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXIV - N° 1550

Bogotá, D. C., jueves, 28 de agosto de 2025

EDICIÓN DE 29 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariassenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 238 DE 2025
CÁMARA

por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros.

Bogotá, D. C., 19 de agosto de 2025.

Señor

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

Secretario

Cámara de Representantes

Ciudad

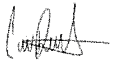
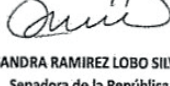
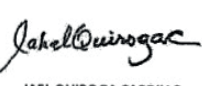
Referencia. Radicación del Proyecto de Ley número 238 de 2025, por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros.

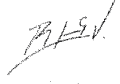
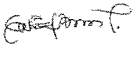
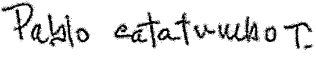
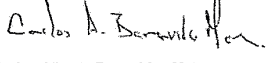
Respetado Secretario:

Radicamos ante su despacho el presente Proyecto de Ley número 238 de 2025, *por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros*, el cual tiene como objeto proteger la soberanía nacional y alimentaria, estableciendo límites a la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras rurales, con el fin de evitar la concentración de predios rurales por parte de capitales extranjeros.

En este sentido, se presenta a consideración de la Cámara de Representantes del Congreso de la República el presente proyecto de ley, para iniciar el trámite correspondiente y cumplir con las exigencias dictadas por la ley y la Constitución.

De las y los Congresistas,

 WILSON NEBER ARIAS CASTILLO Senador de la República Pacto Histórico	 Inti Asprilla Reyes Senador de la República
 GILMA DÍAZ ARIAS Representante a la Cámara Departamento del Caquetá	 CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO Representante a la Cámara por Santander
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 NORMAN DAVID BAÑOL ALVAREZ Representante a la Cámara Circunscripción Especial Indígena-MAIS
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL R. Representante a la Cámara por Bogotá	 LEÓN FREDY MUÑOZ LOPERA Senador de la República Partido Verde
 JULIAN GALLO CUBILLOS Senador de la República Partido Comunes	 GABRIEL ERNESTO PARRADO DURÁN Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico - PDA
 CATALINA DEL SOCORRO PÉREZ PÉREZ Honorable Senadora de la República Colombia Humana-Pacto Histórico	 SANDRA RAMIREZ LOBO SILVA Senadora de la República Partido COMUNES
 DAVID ALEJANDRO TORO RAMÍREZ Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ETNA TÁMARA ARGOTE CALDERÓN Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico PDA
 OMAR DE JESÚS RESTREPO CORREA Senador de la República Partido Comunes	 JAEI QUIROGA CARRILLO Senadora de la República Pacto Histórico- UP.

 PEDRO JOSÉ SUÁREZ VACCA Representante a la Cámara Pacto Histórico - Boyacá	 SANDRA YANETH JAIMES CRUZ Senadora de la República PDA - Pacto Histórico
 GABRIEL BECERRA YÁÑEZ Representante a la Cámara Pacto Histórico - Unión Patriótica	 EDUARD SARMIENTO HIDALGO Representante a la Cámara por Cundinamarca PACTO HISTÓRICO
 PABLO CATATUMBO TORRES VICTORIA Senador de la República Partido Comunes	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador del Pacto Histórico Polo Democrático Alternativo
 JULIO CÉSAR ESTRADA CORDERO Senador de la República	

PROYECTO DE LEY NÚMERO 238 DE 2025
CÁMARA

por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros.

Artículo 1º. Objeto y ámbito de aplicación. La presente ley tiene por objeto proteger la soberanía nacional y alimentaria, estableciendo límites a la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras rurales, con el fin de evitar la concentración de predios rurales por parte de capitales extranjeros.

Artículo 2º. Definiciones. Para efectos de la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Extranjerización de la tierra. Se entiende por extranjerización de la tierra el proceso mediante el cual la tierra o su producción queda en dominio, dirigida o controlada, total o parcialmente, por capitales extranjeros, estatales o privados, en nombre propio o a través de terceros. Este fenómeno puede tener como finalidad la explotación económica de la tierra o de los bienes y servicios ecosistémicos asociados, o la especulación y captación de rentas.

Soberanía alimentaria. La soberanía alimentaria es el derecho de los pueblos de definir su propio sistema alimentario, sus políticas y estrategias sostenibles de producción, distribución y consumo de alimentos nutritivos, culturalmente adecuados y accesibles. Que estos sean producidos de forma sostenible y ecológica, que garanticen el derecho a la alimentación para toda la población, que esté basado en la pequeña y mediana producción y que respete sus propias culturas y la diversidad de los modos campesinos, pesqueros, indígenas y demás comunidades rurales de producción agropecuaria, de comercialización y de gestión de los espacios rurales.

Frontera Agrícola. Es el límite del suelo rural que separa las áreas donde las actividades agropecuarias están permitidas, de las áreas protegidas, las de especial importancia ecológica y las demás áreas

en las que las actividades agropecuarias están excluidas, en virtud de la ley.

Unidad Agrícola Familiar (UAF). Es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permite a las familias campesinas beneficiarias recibir remuneración por su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que ayude a la formación de su patrimonio. Lo anterior, de acuerdo con las condiciones agroecológicas de la zona y con la aplicación de tecnología adecuada.

Titularidad extranjera. Para efectos de la presente ley se entenderá como titularidad extranjera el ejercicio del derecho de dominio, la posesión o la tenencia sobre tierras rurales, cualquiera sea el modo de su adquisición, forma o denominación, ejercido por:

a) Personas naturales de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio en el territorio nacional, salvo las excepciones establecidas en el artículo 8º de la presente ley.

b) Personas jurídicas, de conformidad con lo establecido en los artículos 633 del Código Civil y 469 del Código de Comercio, constituidas conforme a las leyes civiles o comerciales colombianas o del extranjero, cuyo capital social sea de titularidad de personas naturales o jurídicas de nacionalidad extranjera en proporción superior al cincuenta por ciento (50%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario. De igual manera, quedan incluidas:

- Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren subordinadas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera que ejerza como matriz o controlante, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.

- Las sociedades que hayan emitido bonos convertibles en acciones que permitan a su beneficiario acceder a una porción accionaria superior al veinticinco por ciento (50%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria, independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas naturales o jurídicas extranjeras, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

- Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas naturales o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%).

c) Los consorcios y uniones temporales, cuando en ellas participen personas naturales o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%).

d) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera.

e) Sociedades de hecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 498 y siguientes del Código

de Comercio, en iguales condiciones respecto de su capital social a las previstas en el literal b) de este artículo.

Artículo 3°. Límites a la propiedad, posesión y/o tenencia sobre predios rurales por parte de extranjeros. La propiedad, posesión y/o tenencia de tierras rurales dentro de la frontera agrícola del país, por parte de personas naturales o jurídicas extranjeras de conformidad con lo establecido en la presente ley, no podrá exceder del quince por ciento (15%) de la totalidad del suelo rural de la frontera agrícola del municipio en que se encuentre.

Parágrafo. En ningún caso, la propiedad, posesión y/o tenencia en cabeza de una persona natural o jurídica extranjera podrá superar una Unidad Agrícola Familiar (UAF) de que trata la Ley 160 de 1994, o las leyes que la modifiquen, adicionen o sustituyan, con el fin de prevenir la concentración de tierras entre fronteras agrícolas y/o municipales.

Así mismo, se prohíbe a las personas naturales y jurídicas extranjeras la propiedad, posesión y/o tenencia sobre:

- a) Los predios con suelos rurales de vocación agropecuaria de clasificación agrológica I, II y III.
- b) Predios baldíos y reservas territoriales del Estado.
- c) Predios privados que inicialmente fueron adjudicados como baldíos bajo la Ley 160 de 1994.
- d) Predios que fueron adjudicados a sujetos de reforma agraria adquiridos mediante subsidio de tierras o de compra directa.
- e) Predios y terrenos rurales por fuera de la frontera agrícola nacional.
- f) Áreas forestales públicas destinadas a la producción sostenible.
- g) Predios cubiertos con bosques nativos, ubicados en áreas protegidas.
- h) Predios que contengan o se extiendan sobre fuentes de aguas superficiales o subterráneas o aquellos en donde surjan aquellas.
- i) Predios rurales dentro de los cincuenta (50) kilómetros de las zonas de frontera.

Artículo 4°. Primacía de la realidad sobre las formas jurídicas. Las personas naturales o jurídicas extranjeras no podrán valerse del fraccionamiento de tierras, la propiedad en común y proindiviso, la constitución de patrimonios autónomos, los contratos de arrendamiento a largo plazo o a perpetuidad, ni ninguna otra figura jurídica para controlar extensiones de tierras que superen la UAF y los demás límites establecidos en la presente ley. En todo caso, primará la realidad en el control de la tierra por sobre cualquier figura jurídica utilizada para sobrepasar lo dispuesto en la presente ley.

En consecuencia, las autoridades judiciales o administrativas que deban examinar los actos o contratos de que trata el presente artículo, lo harán conforme a su naturaleza real, sin sujetarse a la denominación que le asignen las partes.

Artículo 5°. Nulidad de los actos o contratos. Serán nulos de pleno derecho los actos y contratos celebrados con posterioridad a la expedición de la presente ley en virtud de los cuales se consolide la titularidad extranjera sobre tierras rurales en violación a lo aquí establecido.

Igualmente, serán nulos los actos jurídicos en los que se utilice, colabore o coopere con personas naturales o jurídicas colombianas con personas naturales o jurídicas extranjeras para infringir o afectar los límites y restricciones establecidas en la presente ley.

Parágrafo. Los negocios jurídicos de tenencia y/o posesión celebrados por personas extranjeras y no sujetos a registro deberán ser elevados a escritura pública ante el respectivo notario. El incumplimiento de esta obligación tendrá como consecuencia la nulidad de los actos o contratos celebrados.

Artículo 6°. Funciones de las autoridades competentes. La Agencia Nacional de Tierras (ANT) y demás entidades designadas por el Ministerio de Agricultura, así como el Ministerio Público estarán legitimadas por activa para promover las acciones judiciales tendientes a declarar la nulidad de los actos o contratos cuando se presuma la vulneración de lo dispuesto en la presente ley.

Parágrafo 1°. Cuando se constate que el acto jurídico de propiedad, posesión y/o tenencia vulnere lo dispuesto en la presente ley, los notarios se abstendrán de tramitar dicho negocio jurídico con la respectiva motivación. De igual manera, las oficinas de registro de instrumentos públicos se abstendrán de proceder con el registro. Tanto los notarios como las oficinas de registro de instrumentos públicos deberán remitir la información de la situación a la Agencia Nacional de Tierras.

El incumplimiento de lo aquí dispuesto constituirá falta grave para el servidor público, de conformidad con la Ley 1952 de 2019 y las que le modifiquen.

Parágrafo 2°. La Superintendencia de Sociedades, Superintendencia de Notariado y Registro, así como todas las entidades que, de acuerdo con sus funciones, se relacionen con lo establecido en la presente ley, deberán ejercer funciones de inspección, vigilancia y control.

Artículo 7°. Excepciones. Lo contemplado en la presente ley no será aplicable a las personas naturales de nacionalidad extranjera en los siguientes casos:

- a) Cuando acrediten quince (15) años de residencia continua en el país, con antelación a la adquisición, tenencia y/o posesión de inmuebles rurales.
- b) Cuando tengan hijos colombianos y demuestren una residencia permanente en el país superior a diez (10) años.

Artículo 8°. Sistema de información de propietarios, poseedores y tenedores extranjeros. Créese el Sistema de Información de Propietarios, Poseedores y/o Tenedores Extranjeros (SIPE). El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en el término de un (1) año contado a partir de la promulgación de la presente ley, implementará el

SIPTE, el cual, como mínimo, deberá contener la siguiente información:

- a) Registro de todos los negocios jurídicos en los que hagan parte personas extranjeras, sujetos a registro que versen sobre predios rurales.
- b) Registro de todos los negocios jurídicos en los que hagan parte personas extranjeras, no sujetos a registro y que impliquen un cambio en la tenencia sobre predios rurales.

La información correspondiente se deberá estructurar y disponer estandarizada en el modelo de datos del Sistema de Administración del Territorio (SAT).

Parágrafo 1º. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, todas las notarías del país, así como las oficinas de registro de instrumentos públicos, deberán reportar periódicamente en el SIPTE, los actos de propiedad, tenencia y/o posesión que involucren personas naturales o jurídicas extranjeras y que versen sobre predios rurales.

Parágrafo 2º. El SIPTE estará sujeto al Marco de Gasto de Mediano Plazo y Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Artículo 9º. Lineamientos y requisitos notariales y de registro. La Superintendencia de Notariado y Registro deberá expedir, en un término no mayor a un (1) año contado a partir de la promulgación de la presente ley, los lineamientos y requisitos que deberán acoger y exigir todas las notarías y oficinas de registro de instrumentos públicos del país, a las personas naturales y jurídicas extranjeras, al momento de la protocolización, inscripción y registro de actos jurídicos relacionados con tierras rurales, conforme a lo establecido en la presente ley.

Artículo 10. Derechos adquiridos. La presente ley no afecta los derechos adquiridos conforme a las leyes existentes a la entrada en vigor de la presente disposición por personas naturales o jurídicas extranjeras sobre predios dentro de la frontera agrícola. No obstante, solamente se podrán realizar actos de disposición que impliquen la disminución total o progresiva de la extensión de las tierras concentradas. Una vez llegado al límite establecido en la presente ley, se deberá ceñir a lo aquí dispuesto.

Parágrafo. En el evento que una persona natural o jurídica extranjera, de conformidad con los derechos adquiridos, tenga en propiedad tierras dentro de la frontera agrícola con una extensión superior a una Unidad Agrícola Familiar, y decida enajenar parte o la totalidad de dichas tierras, la Agencia Nacional de Tierras tendrá la primera opción de compra, quien tendrá 30 días desde la notificación del vendedor de la oferta de venta para aceptar el negocio jurídico. Transcurrido el término sin respuesta, se entenderá rechazada la oferta y el vendedor podrá enajenar la tierra a un particular.

Artículo 11. Acumulación de tierras por parte de extranjeros. Los titulares extranjeros que con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y a partir de la promulgación de la Ley 160 de 1994 hayan adquirido bienes inmuebles rurales cuyo dominio

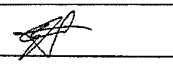
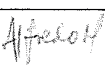
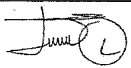
privado tenga origen en adjudicación de baldíos y su extensión exceda la Unidad Agrícola Familiar infringiendo lo establecido en el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, podrán proponer la enajenación voluntaria a la Agencia Nacional de Tierras hasta antes de que se le notifique el auto admisorio de la demanda que pretenda la nulidad del acto o contrato.

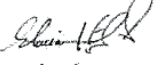
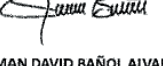
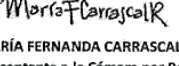
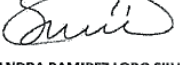
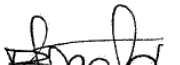
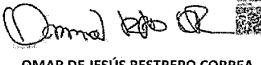
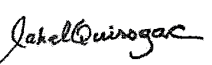
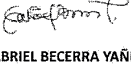
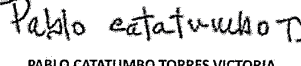
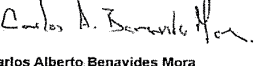
Cuando el titular hubiera expresado su voluntad de enajenar o en aquellos casos en que la Agencia Nacional de Tierras considere que las tierras rurales inicialmente adjudicadas como baldíos y sobre las cuales se concentra la titularidad extranjera, reúnen las condiciones técnicas para promover programas de reforma agraria, presentará oferta de compra al titular invocando motivos de utilidad pública e interés social.

Parágrafo. En caso de haberse promovido acción judicial por parte de la Agencia Nacional de Tierras y una vez perfeccionada la adquisición por parte de esta, quedará al juez que conozca del proceso judicial la terminación anormal del proceso por desistimiento de las pretensiones, conforme lo dispuesto por el Código General del Proceso.

Artículo 12. Conformidad con las obligaciones internacionales en materia de comercio y Tratados Bilaterales de Inversión. Para los fines establecidos por la presente ley, así como para las obligaciones internacionales comerciales y los Tratados Bilaterales de Inversión ratificados por el Estado colombiano, no se entenderán como inversiones extranjeras las que versen sobre tierras rurales dentro de la frontera agrícola al tratarse estas de recursos naturales no renovables.

Artículo 13. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación en todo el territorio nacional y deroga las normas que le sean contrarias.

 WILSON NEBER ARIAS CASTILLO Senador de la República Pacto Histórico	 Inti Asprilla Reyes Senador de la República
 GILMA DÍAZ ARIAS Representante a la Cámara Departamento del Caquetá	 CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO Representante a la Cámara por Santander
 MARTHA LISBETH ALFONSO JURADO Representante a la Cámara por el departamento del Tolima Partido Alianza Verde – Pacto Histórico	 FABIAN DÍAZ PLATA Senador de la República.
 AIDA MARINA QUILCUÉ VIVAS Senadora de la República - Circunscripción Indígena Movimiento Alternativo Indígena y Social (MAIS)	 ALFREDO MONDRAGÓN GARZÓN Representante a la Cámara Pacto Histórico
 ANDRÉS CANCELMANCE LÓPEZ Representante a la Cámara - Putumayo Pacto Histórico - Colombia Humana	 ISABEL CRISTINA ZULETA LÓPEZ Senadora de la República Pacto Histórico - Colombia Humana
 MARÍA JOSÉ PIZARRO RODRÍGUEZ Senadora de la República Coalición Pacto Histórico	 ERMES EVELIO PETE VIVAS Representante a la Cámara por el Cauca Pacto Histórico - MAIS

 LEYLA MARLENY RINCÓN TRUJILLO Representante a la Cámara por el Huila Pacto Histórico - PDA	 GLORIA INÉS FLÓREZ SCHNEIDER Senadora de la República Pacto Histórico
 ROBERT DAZA GUEVARA SENADOR DE LA REPÚBLICA PACTO HISTÓRICO - PDA	 ERICK VELASCO BURBANO Representante a la Cámara por Nariño Coalición Pacto Histórico
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 NORMAN DAVID BAÑOL ALVAREZ Representante a la Cámara Circunscripción Especial Indígena-MAIS
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL R. Representante a la Cámara por Bogotá	 LEÓN FREDY MUÑOZ LOPERA Senador de La República Partido Verde
 JULIAN GALLO CUBILLOS Senador de la República Partido Comunes	 GABRIEL ERNESTO PARRADO DURÁN Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico - PDA
 CATALINA DEL SOCORRO PÉREZ PÉREZ Honorable Senadora de la República Colombia Humana-Pacto Histórico	 SANDRA RAMÍREZ LOBO SILVA Senadora de la República Partido COMUNES
 DAVID ALEJANDRO TORO RAMÍREZ Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ETNA ZÚNIGA ARGOTE CALDERÓN Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico PDA
 OMAR DE JESÚS RESTREPO CORREA Senador de la República Partido Comunes	 JAEI QUIROGA CARRILLO Senadora de la República Pacto Histórico- UP.
 PEDRO JOSÉ SUÁREZ VACCA Representante a la Cámara Pacto Histórico - Boyacá	 SANDRA YANETH JAIMES CRUZ Senadora de la República PDA - Pacto Histórico
 GABRIEL BECERRA YAÑEZ Representante a la Cámara Pacto Histórico - Unión Patriótica	 EDUARD SARMIENTO HIDALGO Representante a la Cámara por Cundinamarca PACTO HISTÓRICO
 PABLO CATATUMBO TORRES VICTORIA Senador de la República Partido Comunes	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador del Pacto Histórico Polo Democrático Alternativo
 JULIO CÉSAR ESTRADA CORDERO Senador de la República	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PROYECTO DE LEY NÚMERO 238 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros.

I. ANTECEDENTES

En el Congreso de la República ya se han radicado iniciativas enfocadas en la regulación de la extranjerización de tierras, es así como en la legislatura 2012-2013 se radicaron los Proyectos de

Actos Legislativo (PAL) 04 de 2012, “por medio del cual se adiciona el artículo 58 de la Constitución Política” por iniciativa del Partido Conservador Colombiano, mediante el cual se buscaba adicionar al artículo 58 de la Constitución, una serie de párrafos enfocados en limitar el acceso a tierras agrícolas por parte de los extranjeros, estableciendo un límite de 2 Unidades Agrícolas Familiares que se podían adquirir, y excluyendo la posibilidad de adquirir bosques nativos, áreas protegidas, y tierras que se encontraran dentro de los 50 kilómetros de las zonas de frontera.

También se radicó el Proyecto de Acto Legislativo número 11 de 2012, “por medio del cual se adiciona un nuevo artículo a la Constitución Política” presentado por el partido Polo Democrático Alternativo, y que buscaba crear un nuevo artículo en la Constitución de acuerdo con el cual las personas naturales y jurídicas extranjeras solamente podían adquirir, arrendar y usufructuar tierras agrícolas siempre que su tamaño fuese inferior a una Unidad Agrícola Familiar y se prohibía al Estado adjudicar tierras rurales y baldías a personas extranjeras.

Finalmente, durante la Legislatura 2013-2014 se radicó el Proyecto de Ley número 064 de 2012 Senado, “por medio del cual se dictan las medidas para garantizar la seguridad alimentaria mediante la protección y conservación nacional de la tierra”. En este proyecto se establecía que al ser la tierra un recurso natural estratégico, escaso y esencial para el desarrollo de la supervivencia de la nación... Las personas naturales y jurídicas extranjeras solo podrán tener derecho al uso y/o goce de propiedades rurales hasta el 15% de extensión de tierra rural de un municipio.

Estas tres iniciativas fueron archivadas por el tránsito de la legislatura, pero evidencian el interés y la necesidad por parte de distintos sectores políticos dentro del Congreso de la República, de regular un tema que a nivel mundial y en el caso colombiano se ha manifestado en lo que se ha denominado como la “fiebre por la tierra”, caracterizada especialmente por la iniciativa de distintos actores gubernamentales y privados de adquirir, de forma masiva, tierras agrícolas en territorios extranjeros, con el objetivo, entre otras cosas, de garantizar la seguridad alimentaria de sus pueblos al quedarse sin tierra disponible para cultivar en sus países de origen y poniendo en riesgo la seguridad y soberanía alimentaria de los países objeto de la extranjerización de su tierra.

II. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto de ley busca, en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 100 de la Constitución Política, y considerando que la tierra con vocación agrícola es un recurso natural finito, necesario para asegurar la soberanía alimentaria, la soberanía nacional, la efectividad de los derechos de la población campesina y rural colombiana y el cumplimiento del acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y

Duradera, entre el Gobierno nacional y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia Ejército del Pueblo. Determinar el ejercicio del derecho a la propiedad privada de tierras dentro de la frontera agrícola por parte de personas naturales y jurídicas extranjeras a condiciones especiales, respetando el núcleo esencial del derecho a la propiedad privada y limitando el acceso a tierras dentro de la frontera agrícola a una Unidad Agrícola Familiar por persona natural y jurídica extranjera. Así como, limitar el total de tierras dentro de la frontera agrícola que puede controlar el total de personas naturales y jurídicas extranjeras al 15% del total de tierras dentro de la frontera agrícola de cada municipio.

III. CONSTRUCCIÓN TÉCNICA DE LA INICIATIVA.

Para la estructuración del proyecto de ley y junto con la asesoría técnica del Ministerio de Agricultura se realizaron mesas de trabajo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y, el Departamento Nacional de Estadística (DANE). Esto, con el fin de recabar y cruzar información que sirviera tanto de soporte de esta iniciativa, como de parámetro para el diseño del articulado. Con motivo de dichas mesas de trabajo, se identificó de manera general una ausencia de datos en cuanto a la tenencia y formalización de tierras, y en específico, una ausencia de información con relación a la extranjerización de tierras en el territorio nacional. Es de recordar que, por ejemplo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi tiene el registro de apenas el 75% de la información nacional, de esta el 86% que comprende 717 municipios está desactualizada, y en el caso de entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro la información no permite discriminar entre nacionales y extranjeros, la calidad de los datos no es óptima y al cruzarla con la información catastral no hay concordancia. Por lo tanto, una evidencia en el marco de la construcción de este proyecto de ley es que hay desactualización de información, la información del registro no coincide con la del catastro y, en el caso de la UPR, el rezago en la información es de por lo menos cinco años para la mayoría de los departamentos. Precisamente por estas situaciones, junto con las proyecciones y dinámicas de extranjerización en distintos países de América Latina y de África, se considera de especial importancia regular este fenómeno en Colombia, a fin de asegurar la soberanía alimentaria, soberanía nacional y el acceso a tierras para la población campesina colombiana.

Las compras de tierras o establecimiento de negocios jurídicos no traslaticios de dominio sobre tierra agrícola a gran escala, han estado relacionadas con el desconocimiento de los derechos de comunidades ancestrales y campesinas, al mismo tiempo con una dinámica que impacta de gran forma el medio ambiente. Es en los países en vías de desarrollo donde esta *fiebre por la tierra* ha tenido

su epicentro. En 2011 por ejemplo, una sola empresa británica adquirió 900 mil hectáreas en Malí, Guinea y Senegal en el África subsahariana; para 2017 se conoció que China cultivaba 10 millones de hectáreas en el exterior, particularmente en Tanzania, Senegal, Sierra Leona, Zambia, Argentina, Brasil, Ucrania, Australia y Nueva Zelanda, esto para satisfacer con alimentos a su población que representa más del 20% de la población mundial; Arabia Saudita por su parte también posee tierras en Argentina, y los ejemplos siguen.

Por lo anterior, en Colombia se hace necesario avanzar en una legislación que regule la extranjerización de la tierra y la pérdida de nuestra soberanía nacional y alimentaria, regulando la comercialización de tierras de la frontera agrícola respecto de las personas naturales y jurídicas extranjeras, estableciendo límites a la titularidad, posesión y/o tenencia, y evitando el acaparamiento por parte de capitales extranjeros. Según la UPR la frontera agrícola¹ del país abarca 43 millones de hectáreas, es decir el 37,8% del territorio nacional.

No es exagerado decir que la extranjerización de la tierra guarda estrecha relación con el concepto de soberanía nacional, lo anterior teniendo en cuenta que este concepto en su doble proyección (interna o inmanente y externa o transeúnte) ha evolucionado de modo significativo, en armonía con las circunstancias históricas en las cuales ha tenido que utilizarse. Muchos factores han incidido en su reformulación, entre los cuales quizá el más relevante sea el relativo al proceso de progresiva internacionalización de las relaciones entre las comunidades políticas soberanas, que es precisamente el reto que plantea la problemática de la regulación de la extranjerización.

Así, en palabras de la Corte Constitucional² “la idea de soberanía nacional no puede ser entendida hoy bajo los estrictos y precisos límites concebidos por la teoría constitucional clásica. La interconexión económica y cultural, el surgimiento de problemas nacionales cuya solución solo es posible en el ámbito planetario y la consolidación de una axiología internacional, han puesto en evidencia la imposibilidad de hacer practicable la idea decimonónica de soberanía nacional. En su lugar, ha sido necesario adoptar una concepción más flexible y más adecuada a los tiempos que corren, que proteja el núcleo de libertad estatal propio de la autodeterminación, sin que ello implique un desconocimiento de reglas y de principios de aceptación universal. Sólo de esta manera puede lograrse el respeto de una moral internacional mínima que mejore la convivencia y el entendimiento y que garantice el futuro inexorablemente común e interdependiente de la humanidad”.

1 Se define como el límite del suelo rural que separa las áreas donde se desarrollan las actividades agropecuarias, las condicionadas y las áreas protegidas, las de especial importancia ecológica y las demás áreas en las que las actividades agropecuarias están excluidas por mandato de la ley.

2 Sentencia C-187/96.

Precisamente reconocer que las relaciones con la tierra que nos plantea el que otros Estados y actores extranjeros muestran enorme interés por la adquisición de tierras en nuestro país en un escenario de creciente escasez de dicho recurso – la extranjerización– nos impone dar una respuesta soberana armónica con la evolución que ese concepto, muestra de acuerdo a la circunstancia histórica de avidez internacional por la tierra. Asegurar que las tierras nacionales sean para los nacionales es una manifestación de esa soberanía, una expresión de independencia política, entendida como la facultad de los Estados de decidir con autonomía acerca de sus asuntos internos, sobre todo cuando entran en relación o controversia en el marco del derecho internacional. Lo que se nos plantea en este escenario no puede ser leído simplemente como un problema de comercialización, sino como esto en toda la multiplicidad de su efecto político interno siempre presente en las relaciones sociales de los colombianos, y ahora externo, en relación con los actores de esa naturaleza.

No es acorde con los principios y valores de la actual Constitución seguir tolerando una creciente extranjerización de nuestras tierras sin una regulación adecuada.

IV. EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS

La concentración de tierras por parte de actores extranjeros o extranjerización de tierras, es un tema que actualmente causa preocupación, pues la tendencia mundial hacia la inversión en el mercado agrícola y el de tierras está afectando los medios de subsistencia humana. La tierra es un bien finito indispensable para el sostenimiento de un país porque comprende el territorio del Estado y es un factor de producción, por lo que su apropiación y concentración por parte de extranjeros pone en juego dinámicas económicas y políticas del país donde se localiza el recurso. La concentración de tierras puede definirse como un proceso de reconfiguración de la tenencia que conlleva a una mayor desigualdad en su distribución y acceso, en términos de derechos, de recurso económico de bienes y servicios culturales y ecosistémicos asociados.

Por su parte, la extranjerización de tierras es definida por la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO)³ como el proceso mediante el cual la tierra o su producción queda en dominio, dirigida o controlada, total o parcialmente, por capitales extranjeros, estatales o privados, en nombre propio o a través de terceros. Este fenómeno puede tener como finalidad la explotación económica de la tierra o de los bienes y servicios ecosistémicos asociados, o la especulación y captación de rentas. La extranjerización puede estar vinculada a fenómenos de concentración, acaparamiento o acumulación.

Así, el término extranjerización refiere a desnacionalización y está vinculado con la soberanía que los Estados ejercen sobre los servicios ecosistémicos relacionados con una noción geopolítica de lo que es la tierra como componente integral de la territorialidad de los Estados Nación. Los capitales o inversionistas extranjeros pueden ser residentes en el país o no, empresas, gobiernos o inversiones, con distintos propósitos, incluyendo las adquisiciones de propiedades relativamente pequeñas para recreo o descanso en zonas próximas a los centros urbanos.

Este término no debe ser entendido únicamente como la compra de grandes extensiones de tierras, sino que, además, debe comprender la inserción de capitales extranjeros en las economías regionales y locales a partir de formas de acceso al uso o usufructo, como el arrendamiento, que terminan influyendo en la economía y las políticas de desarrollo rural nacional. También puede darse en asocio con capitales e inversionistas nacionales⁴.

Cabe la pena añadir que los actores no tienen necesariamente un vínculo con un gobierno, pues también pueden ser empresas e individuos extranjeros que actúan por su cuenta. Existiendo diversos propósitos de la compra de tierras, como lo son la producción agrícola, el uso para objetivos como minería, biocombustibles, e incluso la reforestación, conservación y el uso personal. A este cuadro se deben agregar mecanismos de negociación no del todo transparentes o fraudulentos y una institucionalidad pública relativamente débil o proclive a la extranjerización en los países donde se venden las tierras.

En este contexto, se puede decir que lo que se presenta sobre la tierra es un control, obtenido por distintos medios, puede realizarse a través de compraventas, arrendamientos, servidumbres, leasing o contratos especiales, y no siempre está implicada su propiedad, pero sí un control sobre todos sus recursos, usos y formas de producción. Hay distintas maneras de acceder a la tierra dentro del fenómeno de extranjerización y los mecanismos por medio de los que se lleva a cabo pueden involucrar procesos de desposesión. De esta manera, se reconoce que los actores que controlan la tierra no solo son gobiernos, sino que también existen empresas, fondos privados e individuos extranjeros que buscan nuevas plazas para invertir sus capitales y ven en el mercado agrícola y el de tierras, una oportunidad para aumentar sus ganancias.

La actuación de los gobiernos de países donde se da la concentración y extranjerización de tierras ha sido favorable para los intereses de quienes acumulan el recurso, su papel como promotores del mercado de tierras a gran escala ha hecho parte de

3 FAO, 2017. Concentración y extranjerización de tierras productivas en Colombia [WWW Document]. URL <https://www.fao.org/policy-support/tools-and-publications/resources-details/es/c/1153805/> (accesed 7.3.23).

4 Bijos, L.M.D.J., Dayrell, C. de C., 2017. A aquisição de terras por estrangeiros e soberania: aportes para uma proteção normativa / The acquisition of lands by foreigners and sovereignty: contributions to normative protection. Revista de Direito da Cidade 9, 1766–1783. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.29209>.

una estrategia de desarrollo que busca la inversión de capitales financieros extranjeros en su economía, esto bajo las recomendaciones de organizaciones financieras internacionales que presionan a los países a seguir sus pautas de desarrollo a nivel mundial. Dicha iniciativa gubernamental no solo se ha presentado en los Planes de Desarrollo, también se han manifestado en los intentos de cambio de regulación que faciliten la expansión del mercado de tierras⁵.

El fenómeno de la extranjerización de tierras puede observarse desde la perspectiva de la soberanía nacional, si se consideran impactos en la soberanía y seguridad alimentaria desde la producción, distribución y comercialización. Esto es especialmente relevante cuando la producción agropecuaria tiene como objetivo resolver los problemas alimentarios de las naciones en las que se origina la inversión, sin considerar las necesidades locales. Igualmente, puede tener afectaciones a la gobernanza en un país o región, incluidos impactos transfronterizos, o impactos sociales, económicos y ambientales para el país.

La extranjerización de la tierra obedece, en buena medida a ciertos factores que han sido reconocidos por la FAO, quien ha señalado una crisis múltiple a nivel internacional relacionada con el cambio en los patrones alimentarios, lo que produjo el aumento de sistemas agroalimentarios basados en la intensificación de insumos agrícolas de síntesis química, la degradación ambiental, la crisis financiera y la crisis energética.

En el trasfondo de estas dinámicas se generaliza la idea de que existen “zonas de reserva de tierras” con potencial agropecuario, desaprovechadas y disponibles que pueden transformarse productivamente mediante el esfuerzo de inversión de diversos capitales (industrias petroleras, automotrices, mineras y forestales, alimentarias, químicas bioenergéticas, biotecnológicas). Esto permitiría a los actores corporativos y gubernamentales lograr un aseguramiento en términos financieros, energéticos y de seguridad alimentaria. Se trata de un proceso que genera oportunidades para los países receptores de las inversiones, por ejemplo, de transferencia tecnológica, creación de mercados, empleo y productividad; pero también riesgos: debilidad institucional, fragilidad e indefinición de derechos sobre la tierra, dificultad de regulación y monitoreo, posibilidad de conflictos socio-ambientales e incremento de la desigualdad en la distribución.

Con relación al impacto ambiental de este modelo de “aprovechamiento de tierras” la captura masiva de recursos en economías extractivas viene configurando varios impactos. En el proceso de adquisición de tierras se consideran los imperativos ambientales (es decir, todos los argumentos,

técnicos, ecológicos, económicos y políticos por los cuales se implementan políticas enfocadas en la sostenibilidad ambiental y la conservación de la biodiversidad), que pueden ser instrumentados para particulares nacionales y extranjeros bajo el argumento de la protección del medio ambiente y la biodiversidad.

En lo social, económico y político, estas dinámicas surgen de planteamientos globales que pueden estar alejadas de las realidades territoriales, lo que abre espacios para que los intereses de los inversionistas difieran de los de las poblaciones locales y, que por ello requieren arreglos especiales frente a los contextos jurídicos y fiscales nacionales. En particular, los impactos se van a ver reflejados en las transformaciones de las relaciones sociales y ambientales con la tierra, teniendo en cuenta que esta tiene significados y valoraciones que no necesariamente se reflejan en el mercado. Asimismo, la idea de que existen tierras “vacantes” genera un riesgo de ignorar los medios de vida de las poblaciones que las ocupan y las usan, en una manipulación de la realidad geográfica y social local.

Para el caso particular colombiano, las condiciones favorables de la inversión extranjera sin protección de los recursos, ni de la economía nacional, se ha alzado como un factor de extranjerización de tierra en el territorio. El Decreto número 2080 de 2000, por el cual se expide el Régimen General de Inversiones de Capital del Exterior en Colombia y de Capital Colombiano en el Exterior, hoy incorporado al Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, establece que se consideran inversiones internacionales aquellas inversiones de capital exterior en el territorio colombiano incluidas las zonas francas colombianas, por parte de personas no residentes en Colombia, así como las inversiones realizadas por un residente del país en el extranjero o en zona franca colombiana (artículo 1°). Adicionalmente, se considera inversionista de capital del exterior a toda persona natural o jurídica, o patrimonio autónomo, titular de una inversión extranjera directa o de portafolio (artículo 4°).

La mencionada norma consagra el principio de igualdad de trato como principio general del régimen de inversiones de capital del exterior en Colombia, por lo que no es posible establecer condiciones o tratamientos discriminatorios frente a los inversionistas residentes nacionales (artículo 2°). Se considera inversión extranjera directa, por ejemplo, la adquisición de inmuebles, directamente o mediante la celebración de negocios fiduciarios, o como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria de un inmueble o de proyectos de construcción (artículo 3° (a) (iii)).

Otras condiciones favorables encontradas en Colombia por la Corporación Financiera Internacional (CFI) en 2014, tienen que ver con beneficios tributarios, particularmente en cuanto a inversiones en silvicultura para las que existen

5 Santana, F., Peixoto, M., Ribeiro, J., 2012. Aquisição de terras por estrangeiros no Brasil: uma avaliação jurídica e econômica (No. 1795), Texto para Discussão. IPEA, Rio de Janeiro.

exenciones al impuesto de la renta por 10 años⁶. Según la Ley 934 de 2004, se considera exenta la renta líquida generada por el aprovechamiento de nuevos cultivos de tardío rendimiento en cacao, caucho, palma de aceite, cítricos, y frutales (artículos 1° y 2°), “los contribuyentes podrán descontar de sus impuestos hasta el 30% de la inversión en reforestación sin superar el 20% del monto de sus impuestos”⁷.

Según información de la Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (ANDI), algunos de los incentivos a la inversión extranjera que existen localmente tienen que ver con la suscripción de tratados de libre comercio con varios países, la simplificación de trámites y procedimientos administrativos relacionados con inversiones financieras, la creación de contratos de estabilidad jurídica conforme a la Ley 963 de 2005 (derogada por el artículo 166 de la Ley 1607 de 2012), y el impulso de ciertos sectores, por ejemplo por medio del “Programa de Transformación Productiva” del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo⁸, por el cual se benefician, entre otros, sectores en la agroindustria como aceites y grasas vegetales, biocombustibles, horti-fruticultura, carne bovina y lácteos⁹.

El Decreto número 1068 de 2015 en su artículo 2.17.2.2.3.3 dispone que la inversión extranjera deberá registrarse ante el Banco de la República, procedimiento que a diferencia de lo que sucede en otros países, en Colombia “este registro es un proceso ágil, de un solo día, que ofrece a la compañía extranjera derechos, como la repatriación del capital en divisas de libre conversión, la reinversión de utilidades e, incluso, la posibilidad de mantener utilidades no distribuidas pendientes de pago en una cuenta de superávit”.

En cuanto a trámites y procedimientos para el comercio internacional, la CFI también trae ejemplos de condiciones favorables para estos en Colombia:

En Brasil, el registro ante el Sistema de Seguimiento e Intervención de la Aduana Brasileña (RADAR) puede tomar hasta 30 días, mientras que en Colombia el requisito de registro como exportador colombiano se hace ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, por medio del Registro Nacional de Exportadores de Bienes y Servicios (Forma 001)

y toma solo tres días. México se ubica más o menos en una posición intermedia, pues el registro ante el Padrón General de Importadores toma 7 días más que el proceso general.

Las condiciones favorables para la inversión extranjera se han visto reflejadas en impactos y resultados consolidados por Procolombia, quien registró que nueve firmas extranjeras en el año 2014 invirtieron 199 millones de dólares en el sector agropecuario, mientras que en 2010 esa cifra llegaba a tan solo 58 millones. Se identificó que las inversiones estuvieron dirigidas principalmente a frutales, generación de energía y maderables, teniendo como principales actores a empresas de Estados Unidos, Israel, España, Canadá, México, Suiza y Reino Unido. En 2015, la empresa Poligrow invirtió USD \$54 millones en 6.000 hectáreas de cultivos de palma de aceite en el municipio de Mapiripán, departamento del Meta, bajo el modelo de Zona Franca uniempresarial (o especial).

Los datos presentados han tenido una evolución ascendente, según informa Procolombia, entre enero y septiembre de 2021 se iniciaron 19 proyectos de inversión en el sector agropecuario por más de USD \$300 millones. Cifra que aumentó para 2024, ya que para ese año se iniciaron 23 proyectos de inversión en agroindustria y soberanía alimentaria por un valor estimado de USD \$628 millones.

Algunas de las normas que apuntan a la creación de estímulos jurídicos para la inversión son el Decreto Ley 444 de 1967, Plan Vallejo de Servicios, la Ley 48 de 1983 que crea los Certificados de Reembolso Tributario (Cert); la Ley 1004 de 2005, régimen especial para estimular la inversión; la Ley 1111 de 2006. Por la cual se modifica el estatuto tributario de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales; y demás normas incorporadas al Decreto número 1068 de 2015 Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público. En el Estatuto Tributario, Decreto número 624 de 1989, se contempla en los artículos 83, 173 y 253 presunciones y deducciones en favor de las plantaciones de reforestación; en el artículo 157 deducciones para nuevas plantaciones de reforestación, de coco, de palmas productoras de aceites, de caucho, de olivo, de cacao, de árboles frutales, de obras de riego y avenamiento, de pozos profundos y silos para tratamiento y beneficio primario de los productos agrícolas. En el artículo 424 se enlistan los bienes cuya venta no causa impuesto de IVA. En Colombia incluso existe un sistema de Ventanilla Única Forestal para la centralización y automatización de trámites relacionados con la cadena productiva forestal.

Adicionalmente, existen programas creados con fondos del Estado que tienen como fin el desarrollo de sectores económicos como el agroindustrial, entre otros, entre los que se cuentan el Incentivo a la Capitalización Rural (ICR) y Plan Colombia Siembra; el Fondo Agropecuario de Garantías (FAG); el Certificado de Incentivo Forestal (CIF); Incentivo al Seguro Agropecuario (ISA); programas

6 Anderson, J., De Smet, D., Ghossein, T., Penfold, M., Puget, S., Primiani, T., & De La Medina Soto, C. (2014). Regulación de la inversión extranjera directa en América Latina. Regulaciones y opciones para reformas al clima de inversión. Serie Políticas Públicas y Transformación Productiva, 14.

7 Ministerio de Agricultura. (2013, septiembre 22). Registro de cultivos de tardío rendimiento para exención tributaria. Consultado el junio 21, 2016, sur <https://www.minagricultura.gov.co/tramites-servicios/otros/Paginas/Registro-decultivos-de-tardio-rendimiento-para-exenci%C3%B3n-tributaria-v2.aspx>.

8 ANDI. (2013). Inversión Extranjera. Consultado el junio 21, 2016, sur <http://www.andi.com.co/es/GAI/GuiInv/ActExt/InvExt/Paginas/Inc.aspx>.

9 Productiva, P. d. (2016). Consultado en junio 16, 2016, sur <https://www.ptp.com.co/portal/default.aspx>.

de fomento con acceso a créditos y líneas especiales de crédito (Agrocupo Ciclo Corto, Crédito Subastas Ganaderas); el Programa Nacional de Reactivación Agropecuaria (Pran); Programa Desarrollo Rural con Equidad (reemplazó a Agroingreso Seguro); el Fondo de Solidaridad Agropecuario (Fonsa); Títulos de Desarrollo Agropecuario (TDA); Fondo de Inversiones de Capital de Riesgo; Programa de Reforestación Comercial; Fondo de Estabilización de Precios; incentivo para la compra de opciones Put europeas (auxilio económico de protección frente a la volatilidad de la tasa de cambio)¹⁰.

Otro de los factores de extranjerización de tierra en Colombia, es el conflicto armado ya que se comprende la tierra como un recurso en disputa, uno de sus focos principales es que ha estado ligado a procesos de control territorial por medio del uso de la violencia, violaciones de derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario por parte de diferentes actores. En segundo lugar, se reconoce el control sobre la tierra como factor productivo relacionado con la consolidación de actividades económicas de aprovechamiento no solo del suelo, sino de otros servicios ambientales, o como instrumento de especulación con una incidencia directa en la provisión de alimentos.

La extranjerización de tierras plantea múltiples consecuencias sobre las que existe poca información no solo en los derechos de propiedad, sino también en los usos y en las relaciones sociales con respecto al recurso. Pueden existir nuevas inversiones que no impliquen desplazamientos de poblaciones, ya sea por el uso de mecanismos de arrendamiento o derechos de uso de la tierra, o bien porque la transformación en el uso se da en áreas que ya estaban concentradas – tales como las de ganadería extensiva. Por ejemplo, podría ser que esas áreas hubieran sido objeto de desposesiones anteriores, o que los sistemas de ganadería extensiva se desplazaran hacia la frontera agropecuaria, generando nuevas desposesiones o impactos socio-ambientales importantes. Así mismo, si la reconcentración se refleja en un aumento de los precios de la tierra.

Otro aspecto importante es el de las relaciones sobre la tierra ligadas al control territorial en dinámicas de producción agropecuaria y distribución de la renta, y también al poder económico, político, institucional, cultural y ambiental. Según los autores citados, el control territorial se asocia frecuentemente con el concepto de acaparamiento. Sin embargo, su observación se dificulta por la diversidad de expresiones empíricas que puede tener. En términos de impactos de las inversiones en la reconfiguración de la tenencia y distribución de la tierra, señalan que podrían darse casos de redistribución, distribución, no redistribución o re-concentración. A lo que se suman posibilidades como la desposesión, relocalización, control de la tierra sin desposesión

(esquemas de arriendos, contratos o salarizaciones), con distintos arreglos institucionales y privados.

Los impactos de las inversiones a gran escala sobre tierras, en un contexto de concentración y extranjerización, dependen en gran medida de las complementariedades que se construyan entre las distintas visiones en torno al aprovechamiento de la tierra, tales como los modelos agroindustriales y los de agricultura familiar. La formulación de políticas debe evaluar alternativas viables bajo un enfoque de derechos que priorice el bienestar social, la seguridad alimentaria y la reducción de la pobreza. Así mismo, el enfoque debe tener en cuenta los riesgos distributivos, las inequidades y asimetrías estructurales que históricamente han afectado a los productores a pequeña escala. El uso social óptimo de la tierra está en el centro de las reflexiones, y requiere reconocer que la agricultura familiar está estrechamente ligada a la equidad y la productividad, considerando, por ejemplo, que los sistemas de economía campesina han demostrado su capacidad productiva, de generación de empleo rural y de rentabilidad. Igualmente, la agricultura familiar es resultado de desarrollos, innovaciones, y evoluciones intergeneracionales de prácticas productivas y culturales. Partiendo de ese reconocimiento, la agricultura familiar y la agroindustria podrían coexistir, por ejemplo, mediante la combinación de mecanismos regulatorios que incluyan segmentaciones de mercados, restricciones en el mercado de tierras, regulación de la extranjerización, consideraciones de aspectos socioambientales y servicios ecosistémicos, esquemas de agricultura por contrato que incluya herramientas de corrección de asimetrías y costos de transacción, establecimiento de cooperativas, canalización de la inversión rural pública hacia la agricultura familiar más allá del asistencialismo.

V. EXPERIENCIA INTERNACIONAL SOBRE LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS RURALES POR PARTE DE EXTRANJEROS.

A continuación se presenta un balance informativo, sobre las experiencias alcanzadas por otros países, en relación a la prohibición o definición de límites a la compra de tierras por parte de extranjeros (Buranello, 2021):

- **Argentina:** En diciembre de 2011, una gran mayoría del congreso adoptó La Ley Nacional número 26.737. Esta ley establece un límite máximo nacional: los extranjeros no pueden poseer más del 15 por ciento de la tierra agrícola del país. También establece que los inversionistas extranjeros y las compañías de cualquier país no pueden tener más de un 30 por ciento de ese monto, mientras que las compañías o inversionistas individuales no pueden poseer más de 1.000 hectáreas cada uno. Los extranjeros no pueden poseer tierras dentro de las zonas de seguridad al interior de las fronteras del país, o a lo largo de los grandes cuerpos permanentes de agua. Además, estipula que bajo los acuerdos bilaterales de inversión, de los cuales Argentina es

10 FINAGRO. (2016). Productos y servicios. Incentivos y subsidios para 2016. (F. p. Agropecuario, Éditeur) Consultado en junio 21, 2016, sur <https://www.finagro.com.co/productos-y-servicios/incentivos-y-subsidios>.

parte, la adquisición de tierras rurales no puede ser considerada una inversión, debido a que la tierra es un recurso natural no renovable proporcionado por el país anfitrión. Sin embargo, en 2016 se modificó a través del Decreto número 820 de 2016, la Ley de Tierras Rurales número 26.737 de 2011 flexibilizando las restricciones para la venta de inmuebles rurales a extranjeros, y fue considerado el primer paso hacia una ley sin topes ni restricciones a la compra de predios rurales por parte de extranjeros. Esta disposición gubernamental fue considerada como impulsora de la extranjerización de tierras en la Argentina, y por tanto, bastante cuestionada por diferentes sectores de la sociedad civil.

- **Bolivia:** Los extranjeros en Bolivia no pueden adquirir tierras estatales, pero sí pueden adquirir tierras privadas. Se requiere la residencia local y los derechos sobre las tierras están protegidos por tratados de inversión internacional (donde estos han sido firmados entre Bolivia y un país extranjero determinado).

- **Brasil:** En agosto de 2010, el fiscal general de Brasil promulgó la reinterpretación de una ley de 1971, que no se ha aplicado, y que limitaría las ventas de tierras agrícolas a los extranjeros a “50 módulos”, aproximadamente 5.000 hectáreas. La decisión pedía el estricto cumplimiento de la ley, indicando que los extranjeros no pueden poseer más de 25% del territorio de cualquier municipio, y no más del 10% de este territorio podría ser de propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad y las mismas reglas debieran ser aplicadas a las compañías agrícolas brasileñas con más del 50 por ciento de capital extranjero. El Gobierno brasileño también publicó un conjunto de directivas que requiere que los extranjeros o compañías extranjeras deben entregar documentación justificando la cantidad de tierra que quieren comprar, para así mejorar los registros nacionales. Además de estos límites máximos, las áreas de frontera (una franja de 50 km al interior de las fronteras nacionales de Brasil) son zonas declaradas de interés y seguridad nacional, es decir que están fuera del alcance de inversionistas extranjeros que deseen adquirir tierras. No obstante en 2019 se presentó el Proyecto de Ley número 2.963 que buscaba flexibilizar y facilitar la compra, posesión y arrendamiento de propiedades rurales en Brasil, por personas naturales o jurídicas extranjeras. Específicamente la iniciativa legislativa pretendía eliminar la necesidad de autorización o licencia, para adquisición y posesión por extranjeros, cuando se trata de inmuebles rurales con áreas no superiores a “15 módulos”, lo que equivale aproximadamente a 1.650 hectáreas.

- **Nueva Zelanda:** En este país, cualquier compra de tierras agrícolas mayor a 5 hectáreas o que tenga un valor mayor de 84 mil dólares estadounidenses y que haya sido realizada por un inversionista extranjero, debe obtener una acreditación del *Overseas Investment Office*. Para obtener la acreditación, los inversionistas extranjeros tienen que satisfacer varios criterios, tales como demostrar

experiencia relevante, tener buenos antecedentes y contar con el valor de la inversión. Esto no es tan difícil de hacer, y un 10 % de la tierra agrícola del país ya fue vendida. Con el aumento del interés de los inversionistas de China en la agroindustria, ha surgido un fuerte debate acerca de cómo controlar la inversión extranjera en tierras agrícolas nacionales, en este país.

- **Uruguay:** Varios proyectos de ley han sido propuestos para prohibir la compra de tierras para propósitos agrícolas o forestales, por parte de gobiernos extranjeros o compañías ligadas a gobiernos extranjeros. También han sido propuestos proyectos de ley que buscan limitar la cantidad de tierras agrícolas que las compañías extranjeras privadas pueden adquirir, con el fin expreso de frenar a los especuladores.

VI. REGULACIÓN A LA COMPRA Y USO DE TIERRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS

En los últimos 20 años, Gobiernos, Legisladores y élites políticas de diversos países han estado tratando de abordar el debate sobre el acaparamiento y extranjerización de tierras estableciendo límites y regulación legal a la Inversión Extranjera Directa (IED) en tierras. Algunos líderes y grupos políticos reaccionan de manera específica frente a un número creciente de adquisiciones de tierras a gran escala donde, por una razón u otra, los extranjeros son vistos solo como un problema particular. Otros están tratando de abordar un rango más amplio de problemas relacionados con la tierra (no solamente el acaparamiento de tierras, sino la concentración de tierras, los problemas de uso de la tierra, los sistemas de registro y avalúo de propiedades), a través de leyes de tierras con visión más integral y holística para el sector rural¹¹.

Sin embargo, es necesario tener en consideración los siguientes aspectos críticos de las restricciones a la inversión extranjera en tierras¹²:

- **Propiedad vs. alquiler:** En muchos casos, las restricciones establecidas se aplican solamente a la compra de la tierra. Fácilmente, los inversionistas pueden optar por otras formas de control sobre la tierra para sus proyectos, tales como el arriendo o las concesiones. Para muchas comunidades, sin embargo, no hay diferencia. Una compañía que obtenga un arriendo por 99 años sobre un territorio o unas tierras, provoca el mismo efecto que si la compañía hubiera comprado la tierra. Un arriendo a largo plazo que abarque varias generaciones en la vida de una comunidad tiene el mismo impacto que una transferencia permanente de la propiedad.

- **Los extranjeros se pueden esconder tras los nacionales:** Esta es una estrategia bastante conocida, que asume diversos nombres y variantes alrededor del mundo. En los países donde los extranjeros (ya

11 FAO, 2017. Concentración y extranjerización de tierras productivas en Colombia [WWW Document]. URL <https://www.fao.org/policy-support/tools-and-publications/resources-details/es/c/1153805/> (accessed 7.3.23).

12 Freitas, R., 2019. A problemática jurídica da aquisição de terras brasileiras por estrangeiros. *Revista de Doutrina Jurídica* 111, 24.

sea personas naturales o jurídicas) tengan prohibido o limitado poseer tierras, simplemente se esconden detrás de los actores locales. Una compañía o un ciudadano local o nacional puede servir como fachada legal o como el signatario de un contrato, mientras se redactan otros términos privados para reflejar que la propiedad y el dinero están en manos de un tercero. En los grandes negocios, las compañías extranjeras pueden abrir subsidiarias nacionales o empresas ficticias, o establecer una sociedad de capital de riesgo con compañías locales y aparecer como una entidad nacional. Estas prácticas no son necesariamente ilegales, pero indican que las leyes que prohíben la propiedad en manos de extranjeros, deben ser muy bien diseñadas para que tengan un verdadero impacto.

• **El acaparamiento de tierras directo puede dar lugar al acaparamiento de tierras indirecto:** Los inversionistas extranjeros que se sienten limitados por las restricciones sobre la IED en tierras, pueden cambiar la estrategia y pasar a otros modelos de control de la tierra o los recursos. Por ejemplo, en Brasil la compañía china *Chongqing Grain Group* intentó negociar la compra de 100 mil hectáreas de tierras agrícolas en el Estado de Bahía, para producir soja para el mercado chino. A medida que las discusiones sobre la limitación del acceso a la tierra para los extranjeros se incrementaron en Brasil, esta empresa decidió cambiar su enfoque. En vez de intentar la compra, acordaron con las autoridades locales invertir en un complejo agroindustrial local e instalaron unidades de almacenamiento y molienda con la finalidad de comprar la soja proveniente de 200 mil hectáreas de tierra agrícola dedicadas a esa siembra. De esta manera la *Chongqing Grain Group* no despojó físicamente a nadie de la tierra, pero logró más o menos los mismos resultados, ya que los agricultores brasileños quedaron obligados a producir soja para una única compañía, durante un periodo de tiempo significativo, garantizando un suministro barato de aceite de soja hacia China. Ya sea enmarcados como contratos de producción o de sistemas de subcontratación, estas formas más sigilosas de acaparamiento de tierra, también impiden que la tierra sirva a los objetivos y necesidades de las comunidades locales, por tiempos realmente muy prolongados. En otros casos, las restricciones legales para los extranjeros han sido eludidas rezonificando o reclasificando las tierras, o fraccionando las transacciones al punto de que puedan burlar el radar de los reguladores. De nuevo, el modo de acaparar tierras puede cambiar para cumplir con la ley, pero el efecto neto es el mismo.

VII. ELEMENTOS PARA PROPONER UNA REGULACIÓN A LA COMPRA DE TIERRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS

Con base en los aspectos desarrollados y discutidos anteriormente se proponen a continuación, algunos elementos relevantes para ser tenidos en cuenta, a la hora de estructurar un proyecto de ley que busque la regulación de la adquisición y compra de inmuebles rurales por parte de personas naturales

o jurídicas extranjeras y que han sido considerados para la construcción de la presente iniciativa:

- Para efectos de la ley que busque regular la adquisición y compra de inmuebles rurales por parte de personas naturales o jurídicas extranjeras, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derecho de posesión, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes, y extensión temporal de los mismos, a favor de: i) personas naturales de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en el territorio colombiano; ii) personas jurídicas, constituidas conforme las leyes societarias de Colombia o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independiente del porcentaje accionario, sea de titularidad de personas naturales o jurídicas, de nacionalidad extranjera; iii) personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera; y iv) simples asociaciones o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las mencionadas en el numeral ii).

- Los inmuebles rurales adquiridos por sociedades extranjeras en Colombia deberán obedecer a los principios de función social de la propiedad previstos en la Constitución Política, como el aprovechamiento racional y la utilización adecuada de los recursos naturales disponibles y la preservación del medio ambiente y no estarán dentro de la frontera agrícola del país que principalmente es para garantizar la soberanía nacional de los connacionales.

- Las empresas colombianas que adquieran inmuebles rurales y sean constituidas o controladas por personas privadas, físicas o jurídicas extranjeras, también deberán sujetarse al cumplimiento de la función social de la propiedad previsto en la Constitución Política.

- La suma de las áreas rurales pertenecientes y/o arrendadas a personas naturales y/o jurídicas de otros países no podrá superar el 15% (quince por ciento) de la frontera agrícola de la superficie en los municipios donde se sitúen. Las personas naturales y/o jurídicas de la misma nacionalidad no podrán ser propietarias, en cada municipio, de más del 30% (treinta por ciento) del límite fijado anteriormente.

- La adquisición de inmuebles rurales por parte de extranjeros deberá ser obligatoriamente a través de escritura pública, y las notarías deberán mantener un registro especial, en libros auxiliares, de las adquisiciones de inmuebles rurales por parte de personas naturales y jurídicas extranjeras, en los cuales deberá constar: i) documento de identidad de las partes contratantes, o de sus respectivos actos de constitución, si fuere el caso de personas jurídicas; ii) un memorial descriptivo del inmueble, con área total, características, límites físicos, etc.; iii) transcripción de la autorización del órgano competente, cuando fuere el caso.

- En la escritura pública relativa a la adquisición de inmuebles rurales por personas naturales extranjeras deberá constar obligatoriamente: i) documento de identidad del adquiriente, ii) prueba de residencia en el territorio nacional, iii) si fuere el caso, autorización del órgano competente. Tratándose de personas jurídicas extranjeras, deberán constar obligatoriamente en la escritura pública, la transcripción del acto que concedió autorización para la adquisición del inmueble rural, así como los documentos comprobatorios de su constitución y de la licencia para su funcionamiento en Colombia.

- La adquisición de inmuebles rurales o de cualquier modalidad de posesión, cuando las personas jurídicas fuesen organizaciones no gubernamentales, fondos soberanos, fundaciones y otras personas jurídicas con sede en el exterior, estará sujeta a previa autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

- También deberán solicitar autorización a la ANT, las personas jurídicas colombianas constituidas o controladas directa o indirectamente por personas, físicas, o jurídicas extranjeras, cuando el inmueble rural se sitúe fuera de la frontera agrícola.

- Queda prohibido a personas naturales y/o jurídicas extranjeras, cualquier modalidad de posesión por tiempo indeterminado, arrendamiento o subarrendamiento parcial o total, por tiempo indeterminado y la posibilidad de concesión de áreas forestales públicas destinadas a la producción sustentable.

- También es prohibido a los extranjeros la adquisición de inmuebles rurales situados en áreas de frontera e indispensables para la seguridad nacional. Así como aquellas áreas rurales que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.

- Los recursos financieros o monetarios introducidos a Colombia por personas naturales y/o jurídicas extranjeras, o cuando el objeto de la reinversión sea para aplicación en actividades económicas que involucren la adquisición y/o el arrendamiento de áreas rurales en territorio nacional, deberán estar sujetos a la legislación que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales y/o jurídicas extranjeras.

- Quedan sujetas al régimen establecido por la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales o jurídicas extranjeras, las personas jurídicas colombianas de las cuales participen, de cualquier forma, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan la mayoría de su capital social (51%), y que residan o tengan sede en el exterior.

- La adquisición de inmueble rural por persona natural extranjera no podrá exceder de (1) una Unidad Agrícola Familiar (UAF), en área continua o discontinua.

- Las personas jurídicas extranjeras referidas en la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales o jurídicas

extranjeras, solo podrán adquirir inmuebles rurales destinados a la implementación de proyectos agrícolas, pecuarios, industriales o de colonización vinculados a sus objetivos estatutarios. Estos proyectos con vocación agrícola y pecuaria deberán ser previamente autorizados y aprobados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Los proyectos con vocación industrial deberán ser avalados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- La adquisición de inmuebles rurales, que viole las disposiciones y prescripciones de la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales y/o jurídicas extranjeras, será de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. Para efectos de esta disposición se considerarán partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos. • Las personas naturales o jurídicas extranjeras, que ya tengan adquirido propiedades rurales, a la fecha de inicio de la vigencia de la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales y jurídicas extranjeras, deberán comunicar a la ANT y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la relación de las áreas rurales de su propiedad o explotación, so pena de ser declarada la posesión como irregular.

- Quedan exceptuadas de la aplicación de la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales o jurídicas extranjeras, las siguientes personas naturales de nacionalidad extranjera: i) aquellas que cuenten con diez (10) años o más de residencia continua, permanente y comprobada en el país; ii) las que tengan hijos colombianos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años; iii) aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a colombiano/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

- Atendiendo a los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) suscritos por la República de Colombia, y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales por personas naturales y jurídicas extranjeras, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor.

- Queda prohibida toda interposición de personas naturales de nacionalidad colombiana, o de personas jurídicas constituidas en Colombia, con la finalidad de configurar una titularidad nacional figurada para infringir las previsiones y disposiciones de la ley que regula la adquisición y compra de inmuebles rurales

por personas naturales y jurídicas extranjeras. Ello se considerará como una simulación ilícita y fraudulenta.

VIII. COLOMBIA CONCENTRACIÓN Y EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS

El grado de desigualdad en la distribución de un activo suele medirse a través del Índice de Gini, una medida que va de 0,0 (igual absoluta) hasta 1,0 (un solo propietario posee todo el activo). El último Censo Nacional Agropecuario de 2014, indica que el 69,9% de las Unidades de Producción Agropecuaria (UPA) tienen menos de 5 ha y ocupan menos del 5% del área censada, mientras que el 0,4% de las UPA tienen 500 ha o más y ocupan el 41,1% del área censada. A partir de esta información (Fuerte y Suescún, 2017) tomaron 1.409.193 UPA y analizaron el gini, este arrojó ser de 0,902. Este sería el grado de concentración de la propiedad de la tierra con uso agropecuario en Colombia en UPA reconocidas como privadas en territorios no colectivos, esto significa que la concentración de la propiedad se está intensificando enormemente.

Esto encuentra explicación en parte en la inexistencia de reformas agrarias en el país. La reforma agraria es necesaria para el progreso económico y social, para democratizar la propiedad sobre la tierra, y es un paso fundamental para dejar atrás la violencia como instrumento para resolver los conflictos rurales, ver caso de Corea del Sur en 1950.

Esta dinámica de concentración de la propiedad se suma a la extranjerización de tierras, que como ya se señaló la tierra y/o su producción está bajo el dominio dirigido total o parcialmente por capitales extranjeros, una característica es que se desarrolla a gran escala y ha desatado grandes conflictos socioambientales en amplias zonas del país. Para ubicar un solo ejemplo de extranjerización de tierras en Colombia, está el caso de la multinacional Cargill (estadounidense) que entre los años 2010 y 2012 adquirió a través de 36 subsidiarias creadas para ese fin una serie de predios en los municipios de Santa Rosalía, Cumaribo y La Primavera, departamento de Vichada, por una extensión casi de 55 mil hectáreas (equivalente aproximadamente a un tercio de la superficie de Bogotá). Para ello el grupo empresarial de Cargill realizó una inversión que rondó los 40 millones de dólares. De los certificados de tradición y libertad de cada uno de estos inmuebles se desprende que todos ellos habían sido adjudicados a beneficiarios de reforma agraria, es decir, tienen antecedentes de baldíos. Por esta razón, cada uno de los predios tiene una extensión máxima que se corresponde con la Unidad Agrícola Familiar en esa zona. Todos los predios adquiridos son vecinos entre sí, es decir, todos estos inmuebles juntos conforman una extensión de tierra continua.

Por supuesto, hay muchas más empresas y personas naturales extranjeras que han adquirido predios, pero al día de hoy no existe una cifra oficial en materia de tierras extranjerizadas en el país, se

sabe que inversionistas mexicanos, de Estados Unidos, italianos, holandeses, brasileños, chilenos, entre otros, vienen ampliando de manera vertiginosa su participación con modalidades que van desde la compra, hasta todo tipo de figuras que no son traslaticias de dominio y, que les permite emprender proyectos a gran escala, de aquí se desprende la justificación de este proyecto de ley para regular esta dinámica que crece con el pasar de los años. Según (Land Matrix, 2024) Colombia tiene 1.168.633 hectáreas abarcadas en procesos de extranjerización.

Este tema cobra vital importancia porque los estudios de caso e investigaciones en materia de extranjerización de tierras que se han adelantado en el país han dado cuenta de su antecedente de baldíos, lo que claramente atenta contra propósitos de redistribución entre campesinos de este tipo de tierras. Por esto resulta medular recordar que los baldíos son patrimonio público (importancia en el régimen jurídico colombiano), son imprescriptibles, tiene una finalidad pública, pueden ser adjudicados a personas naturales de carácter campesino, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, a fundaciones o asociaciones sin ánimo de lucro que presten un servicio público, o a entidades de derecho público. La adjudicación de baldíos tiene como finalidad precaver la inequitativa concentración de la propiedad en manos de unos pocos. Adicionalmente la Corte Constitucional en la Sentencia C-060/93 ha señalado que: “se parte del supuesto según el cual la nación es propietaria de dichos bienes baldíos y que puede, en desarrollo de las previsiones del legislador transferir a los particulares o a otras entidades de derecho público, la propiedad fiscal de los mismos o cualquiera de las competencias típicas del dominio eminente que como uno de los atributos de la soberanía le corresponde ejercer de modo general y permanente al Estado sobre todo el territorio y sobre todos los bienes públicos que de él forman parte”.

Al revisar el período 1961 a 2013 según (Suescún, 2020) se evidencia que en ese período los baldíos adjudicados fueron vendidos en un 38,5%. De los 150.326 registros de propiedades inicialmente tituladas como baldíos fueron objeto al menos una transacción de mercado, el 61% vendidas total o parcialmente durante los 10 años después de la titulación. El número de ventas registradas entre 1 y 5 años es de 38.608 que equivale a un 25,7%. Llama la atención que entre 1980 y 2010 se dieron el 72% del total de las ventas, este período se caracteriza por exacerbación de factores como el conflicto armado. Esto explica entonces lo que ha pasado en regiones como las de la altillanura colombiana, particularmente en el departamento del Meta, en donde hay una coincidencia con amplias titulaciones de baldíos y, luego con las distintas olas de violencia proliferaron las ventas de predios, los cuales en su mayoría hoy no están en los sujetos de reforma agraria, sino en manos de grandes capitales tanto nacionales como extranjeros.

Por tanto, resulta indispensable que el conjunto de las instituciones involucradas y autoridades

de tierras realicen acciones concretas y positivas, administrativas y jurídicas, para poner fin a tal estado de anormalidad constitucional, por medio de acciones íntegras, oportunas y eficaces, vale decir, la aplicación en concreto de todas las prerrogativas que le da al Estado el dominio eminente como una expresión de la soberanía nacional.

Como consecuencia de la extranjerización de la tierra en Colombia, se han vulnerado múltiples derechos tanto individuales como colectivos, dentro de estos se encuentra el Derecho a la tenencia de la tierra, ya que para la UPRA, en línea con el Informe de Desarrollo Humano de 2011, “la tenencia de la tierra en Colombia es quizás el componente más importante de la estructura agraria y el que más afecta el desarrollo humano en el sector rural. Se define como el sistema de relaciones jurídico-políticas de dominio de la tierra y de los recursos, sea para uso económico o para sustentar poderes políticos”.

Para 2024, en el Informe de Desarrollo Humano para Colombia se evidencia que la tenencia de la tierra continúa en una situación dramática, contando con un coeficiente de Gini, en materia de tierras, de 0,80 para 2017. Dicho informe constata que “el modelo de desarrollo rural basado en la concentración de la tierra ha ocasionado conflictos por su uso y tenencia. Esta situación se agrava por el hecho de que muchas zonas aptas para el desarrollo de actividades agrícolas legales también son buscadas por grupos interesados en desarrollar actividades minero-energéticas, actividades ganaderas o actividades económicas ilícitas, lo que genera disputas.

En relación con la formalidad de la tierra, el informe advierte que:

“...en Colombia muchas comunidades rurales carecen de títulos de propiedad o disponen de una tenencia precaria de la tierra que no les brinda una seguridad jurídica suficiente respecto de la propiedad de sus terrenos. Aproximadamente 2 millones de propiedades rurales carecen de formalización, y el 54% de las propiedades rurales enfrentan situaciones técnicas y jurídicas informales o defectuosas, lo que genera incertidumbre legal y limita el acceso a la oferta institucional”.

En cuanto a la obligación de garantizar seguridad en la tenencia, las observaciones generales número 4 y número 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, relativas al derecho a una vivienda adecuada, indican que:

“Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados” (Naciones Unidas- Comité de Derechos Económicos, 1991). Consecuentemente, se reafirmó que los Estados deben brindar “la máxima seguridad

de tenencia posible a los ocupantes de viviendas y tierras” (Naciones Unidas - Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1997)¹³.

Por su parte, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra (DVGTT) de la FAO, incluyen como principios generales el reconocimiento y respeto a todos los titulares legítimos y sus derechos de tenencia, incluso si estos no están oficialmente registrados. También señalan que los Estados deberían otorgar un reconocimiento legal a aquellos derechos legítimos de tenencia que actualmente no estén protegidos por la ley, y que deben respetarse y reconocerse los derechos consuetudinarios legítimos de tenencia que no gocen actualmente de protección legal. En cuanto a la tenencia informal, se señala que debe reconocerse en el marco de los derechos formales vigentes, reconociendo la realidad de la situación y prestando especial atención a los agricultores y productores de alimentos en pequeña escala, facilitando el acceso a los servicios de legalización y minimizando costos.

En relación con las tierras de propiedad pública, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra establecen que se debe contar con información actualizada e inventarios accesibles y, de ser posible, un sistema registral único o integrado (registro, catastro y sistemas de licencias), o un marco común que incluya los derechos de tenencia públicos, los de pueblos indígenas, los de otras comunidades y los del sector privado, garantizando también la protección de cónyuges y familiares cuyos nombres no aparezcan en los sistemas registrales.

Respecto de las formas tradicionales de tenencia de la tierra, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra llaman la atención para que los Estados y terceros reconozcan que “...la tierra, la pesca y los bosques encierran un valor social, cultural, espiritual, económico, medioambiental y político para los pueblos indígenas y otras comunidades con sistemas tradicionales de tenencia”.

Sobre los mercados de derechos de tenencia, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra requieren que estos sean justos y transparentes, con información accesible y de amplia difusión, que no pongan en peligro los objetivos de desarrollo básicos, y que promuevan la participación en igualdad de condiciones reduciendo los conflictos y la inestabilidad.

En este punto es importante tener en cuenta que para la Corte Constitucional:

“(...) la seguridad en la tenencia constituye un componente del derecho a la vivienda, lo que justifica que su espectro de protección no esté dirigido de manera excluyente a las relaciones de propiedad,

13 Naciones Unidas - Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). Observación General 7, 16 período de sesiones.

sino que también abarca las relaciones que la tierra o la vivienda que estén sostenidas en otros vínculos como la posesión, la ocupación o la mera tenencia, que son las modalidades igualmente amparadas por las susodichas medidas de protección de tierras y patrimonio (C-699A, 2011).

“El acceso a la tierra y la seguridad de la tenencia son esenciales para asegurar el disfrute no solo del derecho a la alimentación, sino también de otros derechos humanos, incluido el derecho al trabajo (de los campesinos que no poseen tierras) y el derecho a la vivienda”. Este factor hizo que el ex Relator Especial Sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada concluyera que el Consejo de Derechos Humanos debía “garantizar el reconocimiento de la tierra como un derecho humano en el derecho internacional relativo a los derechos humanos” (C-644, 2012).

La protección constitucional del campo es otra disposición vulnerada con el fenómeno de la extranjerización de la tierra. Al respecto, la Constitución Nacional de 1991 trajo consigo dos disposiciones que orientan la interpretación sobre el campo y el desarrollo rural. El artículo 64 dispone que es deber del Estado promover el acceso progresivo a la tierra de los trabajadores agrarios, así como el acceso a diversos servicios sociales con el fin de mejorar su calidad de vida. A su vez, el artículo 65 otorga especial protección del Estado a la producción de alimentos. En desarrollo de la interpretación constitucional, la Corte ha abordado el concepto de campo como un bien jurídico que, a partir de estos supuestos constitucionales, goza de especial protección: “De otra parte, es el campo como conjunto de tierras destinadas a la actividad agropecuaria, el espacio natural de la población campesina, fuente natural de riqueza del Estado y sus asociados” (C-644, 2012).

En estudio de la constitucionalidad de algunos artículos de la Ley 160 de 1994, la Corte en Sentencia C-006 de 2002, abordó el análisis de los objetivos del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural dando alcance a la protección del campo y del trabajador agrario. Esto no solo a partir de la función social de la propiedad y el acceso progresivo, sino además del impulso de medidas que propendan por una igualdad económica, social y cultural de los trabajadores del agro, por medio de la prioridad, apoyo y especial protección de la que gozan (C-006, 2002). Este desarrollo jurisprudencial es recogido y sistematizado en la Sentencia C-644 de 2012, que estudió la constitucionalidad de la modificación de la Ley 160 de 1994 por la Ley del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Esta Sentencia de la Corte Constitucional define el campo como un bien jurídico especialmente protegido por la Constitución.

Si bien debe precisarse que el concepto de campo tiene una especial relación con la producción agrícola como actividad protegida, la línea jurisprudencial claramente refiere al acceso a la propiedad y a las actividades agrícolas, sin perjuicio de la limitación y reservas del Estado en materia ambiental. No

obstante, la Corte Constitucional llama la atención en que la interpretación del bien jurídico protegido obedece a “una realidad, geográfica, regional, humana y cultural y económica, que por lo mismo está llamada a recibir una especial protección del Estado” (C-644, 2012). En ese sentido, hay un reconocimiento expreso al derecho subjetivo que está más allá del acceso a la tierra y que se erige como el reconocimiento pleno del derecho al territorio de las comunidades campesinas: “por ello, a la luz del artículo 64 Constitucional, el Estado debe garantizar no solo el acceso a la tierra de los campesinos, sino también su derecho al territorio, así como proveer los bienes y servicios complementarios para el mejoramiento de su calidad de vida desde el punto de vista social, económico y cultural, entre otros” (C-623, 2015).

En ese marco, la Corte dispuso que, como posición jurídica de los trabajadores del campo, debe ser reconocido “...el derecho a que el Estado adopte medidas progresivas y no regresivas orientadas a estimular, favorecer e impulsar el acceso a la propiedad de los trabajadores agrarios y el mejoramiento de la calidad de vida y dignidad humana” (C-644, 2012). Esta posición jurídica ubica a los trabajadores del campo en una relación especial frente a la administración.

Una premisa que integra la Corte en el análisis constitucional, emerge de lo dispuesto por el Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Alimentación de las Naciones Unidas, en el cual se asegura que el “...acceso a la tierra y la seguridad de la tenencia son esenciales para asegurar el disfrute no solo del derecho a la alimentación, sino también de otros derechos humanos, incluido el derecho al trabajo (de los campesinos que no poseen tierras) y el derecho a la vivienda”

En ese marco, la Corte Constitucional ha expuesto que la protección contra el hambre, se traduce en la adopción de medidas que se orienten a la reforma de los regímenes agrarios y el ordenamiento de forma tal que se logre la explotación y utilización más eficaces de las riquezas naturales (C-644, 2012). En el mismo año, la Corte desarrolló el concepto de seguridad y soberanía alimentaria, ligado a la subsistencia de comunidades de producción artesanal y de pequeña escala, reconociendo una relación cultural con el territorio y con los recursos naturales, concluye la Corte:

“En suma, las comunidades de pescadores y todas aquellas que dependen de los recursos del medio ambiente, merecen una especial atención por parte de los Estados, toda vez que son grupos de personas, en su mayoría de bajos ingresos, que con su oficio artesanal garantizan su derecho a la alimentación y a su mínimo vital. De hecho, es evidente la relación íntima que adquieren estas comunidades con los ecosistemas que, junto con el ejercicio de su oficio tradicional, crean una identidad cultural. Por lo anterior, debe destacarse la importancia del concepto de la soberanía alimentaria, que involucra el respeto de la producción a pequeña escala de alimentos y la

diversidad de su producción, en reconocimiento de los modelos campesinos tradicionales y artesanales. (C-348, 2012)”.

Estos elementos, entonces, son el sustrato de lo que la Corte llamó en su inicio “...una estrategia global de desarrollo rural que el Constituyente configuró como un cometido estatal destinado a lograr el crecimiento del sector campesino y consecuentemente, un mejoramiento sustancial de la calidad de vida de la población rural” (C-021, 1994).

El precedente jurisprudencial permite entonces establecer que el campo, como bien jurídico constitucionalmente protegido, está ligado a la protección de los campesinos, lo que deriva en un conjunto de premisas que orientan la política agraria y de desarrollo rural, promueven la producción agrícola y el acceso a la tierra, siempre ligados al reconocimiento de las condiciones de los trabajadores agrarios:

“Esto quiere decir que el derecho de acceder a la propiedad implica no solo la activación de derechos reales y personales que deben ser protegidos, sino también la imposición de mandatos que vinculen a las autoridades públicas en el diseño e implementación de estrategias normativas y fácticas para estimular, fomentar e impulsar dicho acceso a la tierra, pero además la permanencia del campesino en ella, su explotación, su participación en la producción de riqueza y en los beneficios del desarrollo. En la medida en que el Estado solo concentre su propósito y actividad en la producción de la tierra, olvidando su deber constitucional de vincular al campesino en dicho proceso, su actuar se tornará inconstitucional (C-644, 2012)”.

Esto se traduce en el reconocimiento de derechos de los campesinos, que determinan el desarrollo de la política, la ejecución e implementación de programas e instrumentos:

a. El derecho de los trabajadores agrarios a no ser despojados de su propiedad agraria o impulsados a deshacerse de ella so pretexto de su improductividad, sin ofrecer antes alternativas para tornarlas productivas a través de alianzas o asociaciones, o a cambio de otras alternativas de desarrollo agrícola como, por ejemplo, el desarrollo de zonas de reserva campesina habilitadas a tal efecto;

b. El derecho a que el disfrute de la propiedad no sea afectado sin justificación suficiente y poderosa;

c. El derecho a que el Estado adopte medidas progresivas y no regresivas orientadas a estimular, favorecer e impulsar el acceso a la propiedad de los trabajadores agrarios y el mejoramiento de su calidad de vida y dignidad humana;

d. El derecho a que por esta misma vía, además, se proteja la seguridad alimentaria. (C- 644, 2012).

La Corte Constitucional, en el marco de su análisis de la política agraria, concluye que la concentración y el fraccionamiento antieconómico constituyen políticas perversas que contrarían los fundamentos

constitucionales del Estado. Este precedente, sentado por el alto tribunal desde 1997, es un hito en el ejercicio hermenéutico constitucional que ha sido reiterado por el órgano de cierre; así fue expuesto en la *ratio decidendi* al declarar la constitucionalidad del inciso noveno del artículo 72 de la Ley 160 de 1994:

“Tanto la concentración de la propiedad rural como su atomización constituyen formas viciosas de la tenencia de la tierra, en cuanto atentan contra toda racionalidad en su aprovechamiento económico y ecológico y, además, contra la justicia social, en la medida en que aquéllas generan una distribución inequitativa de los ingresos y los beneficios que la propiedad inmobiliaria otorga a sus titulares [...]”

El latifundio y el minifundio, como se ha advertido antes, están reconocidos como sistemas de tenencia y explotación de las tierras propios de una defectuosa estructura de la propiedad agraria, que contradicen los principios políticos que informan el Estado Social de Derecho, en la medida en que se erigen como obstáculos del desarrollo económico y social del campo, bien porque concentra la propiedad y los beneficios que de ella se derivan, o bien porque se atomiza su explotación, con el resultado de un bajo rendimiento económico, que coloca al productor apenas dentro de unos niveles de subsistencia. (C-536, 1997)”.

Conforme al análisis del referido precedente judicial, se tiene como premisa fundamental que la propiedad rural adquiere, en el marco de las disposiciones constitucionales, no solo una función relativa a la productividad, sino que se erige como una estructura necesariamente ligada al reconocimiento del trabajador agrario como sujeto de especial protección constitucional. Esto quiere decir que el régimen agrario está estrechamente vinculado con la realización de los derechos de los campesinos, y en ese sentido las normas que lo rigen deben dirigirse al cumplimiento de los propósitos constitucionales de acceso progresivo a la propiedad rural y la especial protección a la producción de alimentos.

Siguiendo lo expuesto por la Corte en la Sentencia C-644 de 2012, lo anterior se traduce en dos premisas importantes que deben sustentar la interpretación de las medidas en relación con el régimen agrario y que se encuentran en total consonancia con las DVGTT; por un lado las medidas deben estar dirigidas a fortalecer el vínculo de los campesinos con la tierra, lo que supone la inconstitucionalidad de medidas que tiendan a desnaturalizar la relación productiva que subyace al reconocimiento del territorio de las comunidades campesinas; por otro lado, supone el desarrollo de medidas que impidan proceso de concentración e imponga límites específicos.

En términos de la función social, tal como acá se ha expuesto, las tierras del Estado, o las que este ha adquirido para propósitos de reforma agraria, se ven especialmente reforzadas en su protección:

“Así mismo, la opción de concentración de la propiedad de la tierra rural en general, pero en

especial de los campesinos, proveniente de los recursos escasos del Estado, tampoco resulta justificada a la luz del deber de protección de la producción alimentaria (art. 65) (C-644, 2012)”.

En ese marco, la limitación a la adjudicación de baldíos constituye un mecanismo que garantiza la función social de la propiedad, así como las disposiciones que restringen la concentración de bienes cuyo origen es la adjudicación de baldíos. En reciente Sentencia de unificación dispuso la Corte Constitucional:

La propiedad que ejerce el Estado sobre los baldíos tiene determinados atributos que la distinguen de la propiedad plena que ejercen los particulares sobre sus bienes. En primer lugar, como es obvio, el Estado no tiene plenas facultades de disposición sobre dichos bienes. Por lo tanto, no puede destinarlos a un uso cualquiera. Por el contrario, estos bienes tienen destinaciones específicas. Están encaminados a garantizar el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de determinados sujetos de especial protección constitucional como lo son los trabajadores agrarios sin tierra y de escasos recursos, las comunidades negras y las comunidades indígenas, así como las empresas comunitarias y las cooperativas. Al tiempo con la compra directa, el subsidio integral de tierras, y los procesos de extinción del dominio, clarificación de la propiedad y recuperación de baldíos indebidamente ocupados, que a la postre conducen a su adjudicación, son los mecanismos a través de los cuales el Estado garantiza el acceso progresivo a la propiedad agraria por parte de los trabajadores rurales de escasos recursos y de las comunidades étnicas (C-235, 2016).

Este límite a la adjudicación guarda congruencia con el precepto acusado, que prohíbe a toda persona adquirir la propiedad de terrenos inicialmente adjudicados como baldíos si la respectiva extensión excede de una UAF. El precepto consulta la función social de la propiedad que comporta el ejercicio de esta conforme al interés público social, y es una manifestación del deber del Estado de “promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos” (C-536, 1997).

IX. ALIMENTARIA CRISIS CLIMÁTICA, DERECHO A LA ALIMENTACIÓN Y SOBERANÍA

La expresión de la crisis climática en el mundo se observa en sequías, inundaciones, desertificación de suelos, tormentas, períodos de calor más largos, etc., la afectación de estos en las poblaciones tienen una manifestación directa en la alimentación, desde la siembra de los cultivos, su posterior cosecha, el acceso, hasta los hábitos de consumo. La amenaza sobre los sistemas de producción que tienen que ver con el empobrecimiento del suelo, destrucción de cultivos, aumento de los precios, en conjunto tienen una relación directa con la nutrición y los propios medios de vida de poblaciones. En 2018

el Banco Mundial advirtió en su informe titulado *Groundswell: prepararse para las migraciones internas provocadas por impactos climáticos*, que para el 2050 los impactos serían cada vez mayores por el cambio climático en tres regiones densamente pobladas: África al sur del Sahara, Asia meridional y América Latina y, eso podría provocar el desplazamiento de más de 140 millones de personas, suponiendo esto una gran crisis humanitaria por la escasez de agua, malas cosechas, tormentas y otros. Estos migrantes por motivos climáticos se sumarían dice el informe a los millones de desplazados por motivos económicos, sociales y políticos.

Expertos en estos temas señalan que hoy en día hay casi 200 millones de personas en situación de estrés alimentario, siendo África la población más afectada¹⁴, por su parte la FAO en 2023 en su informe de seguridad alimentaria y la nutrición en el mundo, señala que en 2022 padecieron hambre en todo el planeta de 691 a 783 millones de personas, y afirma que casi 600 millones de personas padecerán subalimentación crónica en 2030, la afectación será sobre todo a mujeres y habitantes de zonas rurales. En 2021 cerca de 3.100 millones de personas en el planeta no tuvieron una dieta saludable.

Para el caso colombiano, el panorama no es más alentador, en el informe de evaluación de seguridad alimentaria para Colombia del 2023 del Programa Mundial de Alimentos se señala que 15,5 millones de colombianos están en un contexto de inseguridad alimentaria; departamentos como Córdoba, Sucre, Cesar, Bolívar, La Guajira, Arauca, Putumayo, Chocó y Norte de Santander se encuentran con las mayores tasas; el DANE por su parte en la Encuesta Pulso Social 2022 señaló que el 25,1% de los colombianos tiene acceso a solo dos comidas al día. Ese panorama sumado a la crisis climática y a una de sus manifestaciones, la llegada del Fenómeno de El Niño, hace pensar que aumente en el país el riesgo alimentario.

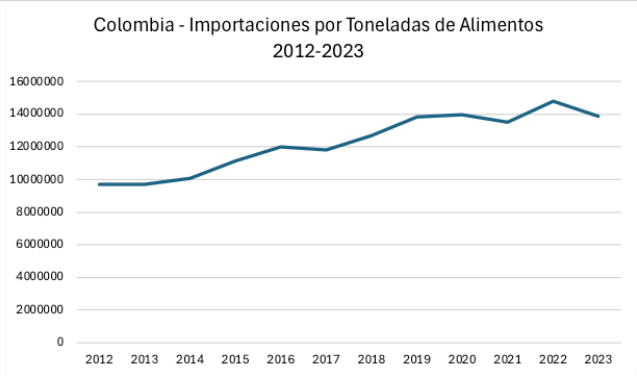
Esta cifra, ha disminuido para 2024, ya que la más reciente actualización del informe de evaluación de seguridad alimentaria informa que la cifra de colombianos en inseguridad alimentaria es de 13 millones de personas, es decir, el 25% de la población. No obstante, estas cifras continúan siendo dramáticas.

Adicionalmente, el DANE en la Encuesta Nacional Agropecuaria de 2019, sobre la superficie de uso del suelo agrícola en el país señaló que habían 4.617.116 ha. En la encuesta de área sembrada y cosechada de los cultivos transitorios se observa que el total nacional de área fue de 1.027.767 ha, de área cosechada 901.257 ha, para un volumen en toneladas de 8.650.491 toneladas, de estas regiones como la Orinoquia aportan 759.838 toneladas.

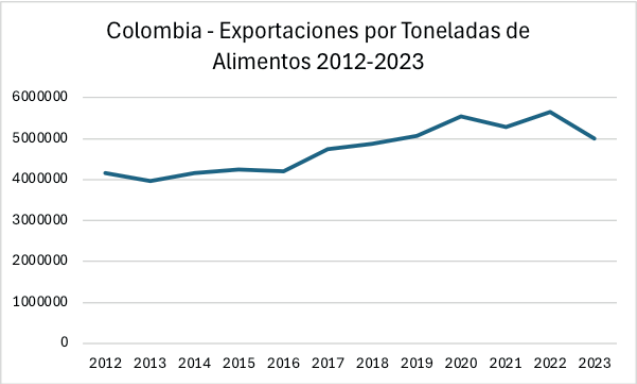
14 Cambio climático: ¿qué impacto tiene sobre el hambre?

<https://www.accioncontraelhambre.org/es/te-contamos/blog-testimonios/cambio-climatico-que-impacto-tiene-sobre-el>

Si a esta realidad se agrega lo reportado por la FAO de 2012 a 2023 (FAOSTAT) en materia de importaciones de alimentos, la cifra asciende aproximadamente a 148 millones de toneladas provenientes principalmente de Estados Unidos, Argentina, Ecuador, Canadá, Bolivia, Brasil, Chile, Perú, México y China.



Mientras que nuestras exportaciones en el mismo período fueron aproximadamente de 57 millones de toneladas de alimentos a Estados Unidos, Reino Unido, Bélgica, Países Bajos, Italia, Alemania, Perú, Chile, Ecuador y España.

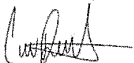
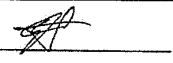
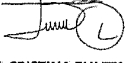


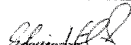
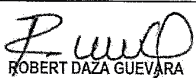
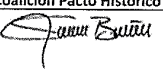
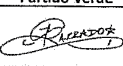
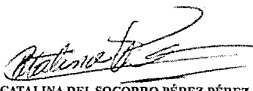
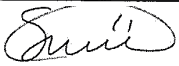
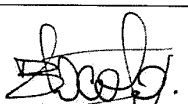
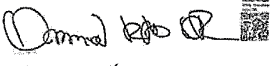
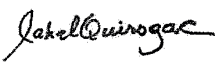
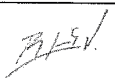
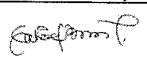
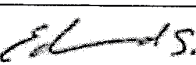
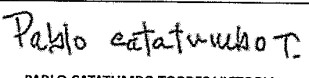
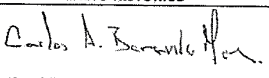
Así las cosas, resulta importante estimular la política pública para que se aumenten áreas productivas de agricultura para la producción de alimentos, la agricultura campesina y el desarrollo de sistemas productivos, por ejemplo, de tipo agroecológicos en un contexto de crisis climática toman principal relevancia. La pandemia global de la COVID-19 demostró que precisamente la agricultura campesina y familiar fue la que permitió que pudiéramos tener acceso a alimentos en ese período tan dramático para la humanidad y, que es esa producción la que está estrechamente relacionada con una buena alimentación, lo que se consumen a diario en los hogares colombianos: plátano, panela, yuca, papa, otros tubérculos, frutales, fríjol, hortalizas, cacao, ñame, café, maíz, entre otros, son decisivos para combatir el hambre. La producción de alimentos en el país para nuestros connacionales es algo que debe ser prioritario y tal como lo establece la Constitución Política en su artículo 65, esa producción gozará de especial protección por parte del Estado, por eso los circuitos cortos son de especial importancia en un contexto global en donde el cambio climático, la huella hídrica y ambiental que acarrea la provisión de alimentos de otros lugares del mundo es algo que día a día resulta insostenible.

Es así como además de la soberanía alimentaria, se estaría avanzando en el derecho a la alimentación con una perspectiva que estimule diferentes etapas como son el cultivo, la producción, comercialización, teniendo en cuenta alimentos propios y que sean aceptables culturalmente, recuperando siembras que se han perdido con el paso de los años y en esto como nación tenemos la riqueza y diversidad para garantizarlo, se darían pasos decisivos para que el país avance hacia evitar que hayan muertes asociadas con el hambre, y en concordancia con las metas del Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026 poder contribuir al aumento de la producción en cadenas agrícolas priorizadas para el Derecho Humano a la Alimentación. Ya el ex Relator Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la alimentación, Olivier de Schutter, señaló que para poner fin a las crisis alimentarias y afrontar retos como la pobreza o el cambio climático, se podría producir más con menos, a propósito de la producción agroecológica que puede ser un camino a explorar y a desarrollar con fuerza en un escenario global como el que atravesamos, en donde la forma como la humanidad provee su alimento y a la vez protege la naturaleza resultan trascendentales.

Es por todo lo anterior, y en aras de preservar los derechos a la soberanía alimentaria; soberanía nacional; derechos del campesinado y personas de la ruralidad; leyes agrarias y asegurar el cumplimiento del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera en relación con la Reforma Rural, que ponemos en consideración del Congreso de la República la presente iniciativa.

De las y los Congresistas,

 WILSON NEBER ARIAS CASTILLO Senador de la República Pacto Histórico	 Inti Asprilla Reyes Senador de la República
 GILMA DÍAZ ARIAS Representante a la Cámara Departamento del Caquetá	 CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO Representante a la Cámara por Santander
 MARTHA LISBETH ALFONSO JURADO Representante a la Cámara por el departamento del Tolima Partido Alianza Verde – Pacto Histórico	 FABIAN DIAZ PLATA Senador de la República.
 AIDA MARINA QUILCUÉ VIVAS Senadora de la República - Circunscripción Indígena Movimiento Alternativo Indígena y Social (MAIS)	 ALFREDO MONDRAGÓN GARZÓN Representante a la Cámara Pacto Histórico
 ANDRÉS CANCELMANCELOPEZ Representante a la Cámara Putumayo Pacto Histórico - Colombia Humana	 ISABEL CRISTINA ZULETA LÓPEZ Senadora de la República Pacto Histórico - Colombia Humana
 MARÍA JOSÉ PIZARRO RODRÍGUEZ Senadora de la República Coalición Pacto Histórico	 ERMES EVELIO PETE VIVAS Representante a la Cámara por el Cauca Pacto Histórico - MAIS

 LEYLA MARLENY RINCÓN TRUJILLO Representante a la Cámara por el Huila Pacto Histórico - PDA	 GLORIA INÉS FLÓREZ SCHNEIDER Senadora de la República Pacto Histórico
 ROBERT DAZA GUEVARA SENADOR DE LA REPÚBLICA PACTO HISTÓRICO - PDA	 ERICK VELASCO BURBANO Representante la Cámara por Nariño Coalición Pacto Histórico
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 NORMAN DAVID BAÑOL ALVAREZ Representante a la Cámara Circunscripción Especial Indígena-MAIS
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL R. Representante a la Cámara por Bogotá	 LEÓN FREDY MUÑOZ LOPERA Senador de La República Partido Verde
 JULIAN GALLO CUBILLOS Senador de la República Partido Comunes	 GABRIEL ERNESTO PARRADO DURÁN Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico - PDA
 CATALINA DEL SOCORRO PÉREZ PÉREZ Honorable Senadora de la República Colombia Humana-Pacto Histórico	 SANDRA RAMIREZ LOBO SILVA Senadora de la República Partido COMUNES
 DAVID ALEJANDRO TORO RAMÍREZ Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ETNA LINARES ARGOTE CALDERÓN Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico PDA
 OMAR DE JESÚS RESTREPO CORREA Senador de la República Partido Comunes	 JAEI QUIROGA CARRILLO Senadora de la República Pacto Histórico- UP.
 PEDRO JOSÉ SUÁREZ VACCA Representante a la Cámara Pacto Histórico - Boyacá	 SANDRA YANETH JAIMES CRUZ Senadora de la República PDA - Pacto Histórico
 GABRIEL BECERRA YAÑEZ Representante a la Cámara Pacto Histórico - Unión Patriótica	 EDUARD SARMIENTO HIDALGO Representante a la Cámara por Cundinamarca PACTO HISTÓRICO
 PABLO CATATUMBO TORRES VICTORIA Senador de la República Partido Comunes	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador del Pacto Histórico Polo Democrático Alternativo
 JULIO CÉSAR ESTRADA CORDERO Senador de la República	

El día 19 de Agosto del año 2025

Ha sido presentado en este despacho el Proyecto de Ley Ato Legislativo No. 238 Con su correspondiente Disposición adjetivos, suscrito Por: HS Wilson Naber Ando Y Otros

SECRETARIO GENERAL

PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025
CÁMARA

por medio del cual se crea la regulación del Corredor Inmobiliario.

Bogotá, agosto del 2025.

Doctores

JULIÁN DAVID LÓPEZ TENORIO

Presidente

Cámara de Representantes.

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

Secretario General

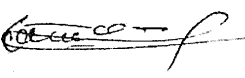
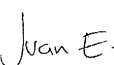
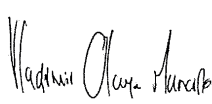
Cámara de Representantes.

Asunto: Radicación Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara, por medio del cual se crea la regulación del Corredor Inmobiliario.

Respetados doctores López y Lacouture:

En uso de las facultades que nos confiere la Constitución Política y la Ley 5ª de 1992, presentamos el siguiente Proyecto de Ley, por medio del cual se crea la regulación del Corredor Inmobiliario, con el fin de que sea considerado por la Honorable Cámara de Representantes en su trámite legislativo respectivo.

Cordialmente;

 ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA Representante a la Cámara por Antioquia Partido Centro Democrático	 Esteban Quintero Cardona Senador de la República
 JOHN JAIRO GONZÁLEZ AGUDELO Representante a la Cámara Curul de Paz No. 3 Antioquia	 JUAN ESPINAL Representante a la Cámara por Antioquia Partido Centro Democrático
 EDINSON VLADIMIR OLAYA MANCIPE Representante a la Cámara	 HR. YENCIA SUGÉN ACOSTA INFANTE Representante a la Cámara Departamento del Amazonas

PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025
CÁMARA

por medio del cual se crea la regulación del Corredor Inmobiliario.

TÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º. **Objeto:** La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Corredores Inmobiliarios en Colombia, con el propósito de prevenir riesgos sociales de restricción del acceso a la propiedad, prevención del fraude, protección contra delitos económicos, control de lavado de activos al que

el sector inmobiliario es vulnerable y posible engaño a compradores y vendedores. Igualmente, la presente ley propende el reconocimiento general de la actividad de los Corredores Inmobiliarios, y con ello lograr que el corretaje inmobiliario sea realizado conforme a la transparencia, equidad y buenas prácticas que exige la actividad.

Artículo 2º. *Ámbito de Aplicación.* A partir de la entrada en vigor de la presente ley, quienes actúen como Corredores Inmobiliarios y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para así obtener la organización y unificación normativa de la actividad del Corredor Inmobiliario, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección del mercado y quienes ejercen la actividad.

TÍTULO II
DEFINICIONES

Artículo 3º. *Definiciones:* Para efectos de la presente ley se entenderá como:

Corredores Inmobiliarios. Es Corredor Inmobiliario, todo comerciante inscrito a través del Registro del Corredor Inmobiliario que, por su especial conocimiento del mercado inmobiliario y por el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en las leyes especiales que reglamenten la materia, cuenta con la idoneidad para desarrollar la intermediación, entre la oferta y la demanda, en negocios ajenos de disposición de inmuebles y las demás actividades de la naturaleza del contrato y conexas a este, señaladas en la presente sección y que cuenta con el Registro de Corredor Inmobiliario.

Corretaje Inmobiliario: Es la actividad, por medio de la cual un Corredor Inmobiliario, presta servicios de intermediación y desarrolla las actividades de la naturaleza de dicho acompañamiento, a favor de una persona denominada encargante, mediante la realización de actos que tienen por objeto conseguir la materialización del negocio encargado.

Registro del Corredor Inmobiliario (RCI): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Corredores Inmobiliarios en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los Corredores Inmobiliarios, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Entidad Reconocida de Autorregulación de Corredores Inmobiliarios. Es la persona jurídica sin ánimo de lucro reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, encargada de desarrollar, administrar y vigilar el sistema de autorregulación de los Corredores Inmobiliarios, así como de crear, llevar y mantener actualizado el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI), de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.

Parágrafo 3º. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la Norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

TÍTULO III

DE LA REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD
DEL CORREDOR INMOBILIARIO

Artículo 4º. *Desempeño de la actividad de Corretaje Inmobiliario.* Ejerce la actividad de Corredor Inmobiliario la persona que lleva a cabo la gestión de intermediación en operaciones de transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles ajenos y otros actos jurídicos relacionados. Incluye la promoción y asesoramiento de dichas operaciones, tratándose de una operación de medio y no de resultado.

Artículo 5º. *Registro de Corredor Inmobiliario.* Créase el Registro de Corredor Inmobiliario, el cual se conocerá por sus siglas “RCI” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 6º. *Inscripción y requisitos.* La inscripción como Corredor Inmobiliario se acreditará ante el Registro de Corredor Inmobiliario. A partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación autorizada para la inscripción de Corredores Inmobiliarios por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros que deseen inscribirse deberán presentar (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la Norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ii) Tratándose de personas naturales que desempeñen la actividad de manera independiente, se deberá acreditar inscripción en el registro mercantil. Para el caso de los corredores inmobiliarios que desempeñen la actividad a través de empresas legalmente constituidas, esta obligación será reemplazada por certificado laboral.

Parágrafo: El corredor que lleve a cabo la inscripción mediante presentación de certificado laboral, estará obligado a actualizar la información dentro de los 30 días calendario siguientes al momento en que se presenten cambios en su vinculación y aportar certificado o nuevo certificado laboral según proceda. El desempeño de la actividad bajo registro con información desactualizada que supere el periodo antes señalado, constituirá falta grave y la apertura de los correspondientes procesos disciplinarios a que haya lugar.

Artículo 7º. *Trámite del Registro de Corredor Inmobiliario.* Para la obtención del Registro de Corredor Inmobiliario, el interesado deberá:

1. Remitir el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditada

por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la Norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.

2. Tratándose de personas naturales que desempeñen la actividad de manera independiente, se deberá acreditar inscripción en el registro mercantil. Para el caso de los corredores inmobiliarios que desempeñen la actividad a través de empresas legalmente constituidas, esta obligación será reemplazada por certificado laboral.

3. Asumir los costos que se generen producto de la emisión del Registro de Corredor Inmobiliario.

4. Los demás requisitos de forma que sean exigidos por la Entidad Nacional de Autorregulación.

Artículo 8°. Ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria. Ejercerá ilegalmente la actividad de intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, realice cualquier acto que encaje en alguna de las definiciones establecidas en el artículo 3° de esta ley.

En la misma conducta incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios, plataformas digitales, medios de mensajería instantánea o en cualquier otra forma, actúe, o se presente como Corredor Inmobiliario en alguna de sus modalidades, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

De igual manera, constituye ejercicio ilegal de la actividad, la inscripción ante el Registro de Corredor Inmobiliario con información falsa o adulterada.

Artículo 9°. Territorio. El Corredor Inmobiliario inscrito ante el Registro de Corredor Inmobiliario podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 10. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Se encuentran inhabilitados para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario quienes hayan sido condenados por delitos contra la fe pública, el patrimonio económico, la administración pública o delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo. Quienes estén inhabilitados para el ejercicio del comercio por decisión judicial o administrativa. Quienes hayan sido sancionados con la pérdida del derecho a ejercer la actividad de Corredor Inmobiliario por faltas graves o reiteradas y los funcionarios públicos con funciones de control o inspección sobre actividades inmobiliarias.

Son impedimentos para el ejercicio de la actividad de corretaje inmobiliario cuando una de las partes intervinientes en la transacción sea su cónyuge, compañero permanente o pariente en primer grado de consanguinidad o civil, salvo expresa autorización de las partes y cuando tenga vínculos laborales o contractuales con una de las partes del negocio inmobiliario en el que se interviene que puedan afectar su imparcialidad.

Es incompatible con la actividad del corretaje inmobiliario el ejercicio simultáneo de la actividad

de Corredor Inmobiliario con cargos públicos que tengan injerencia en el sector inmobiliario; la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria a clientes con quienes tenga una relación de representación legal o mandato en otros ámbitos; y la actuación como Corredor Inmobiliario y como parte en el negocio inmobiliario.

Artículo 11. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad de Corretaje inmobiliario. Realiza encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria, la persona que permita o promueva la realización de actividades de intermediación inmobiliaria, por parte de personas que no cuenten con la debida inscripción en el Registro de Corredor Inmobiliario.

TÍTULO IV

DE LAS CONDICIONES DE LA AUTORREGULACIÓN

Artículo 12. Obligación de autorregulación. Quienes realicen la actividad de Corretaje Inmobiliario están obligados a inscribirse en el Registro de Corredor Inmobiliario, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de corretaje inmobiliario que esté registrada en el Registro de Corredor Inmobiliario, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

Parágrafo 2°. La obligación de registro inicial ante el Registro de Corredor Inmobiliario, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de autorización para inscripción de Corredores Inmobiliarios de la Entidad Reconocida de Autorregulación, por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 13. De la autorregulación en la actividad del Corretaje Inmobiliario. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

Función Normativa: Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad de corretaje inmobiliario.

Función de Supervisión: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por diferentes normas

en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Función Disciplinaria: Consiste en la imposición de sanciones a los Corredores Inmobiliarios inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación.

Función de Registro de Corredor Inmobiliario: Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro de Corredor Inmobiliario la información de las personas naturales corredoras inmobiliarias, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo 1º. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado Gobierno de las mismas.

Parágrafo 2º. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.

Parágrafo 3º. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la Norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

Artículo 14. Función disciplinaria. En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.

Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.

Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de

protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.

Artículo 15. Entidades reconocidas de autorregulación. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Ser entidades sin ánimo de lucro;
- b) Contar entre sus miembros con Corredores Inmobiliarios personas naturales o asociaciones gremiales que a su vez agrupen Corredores Inmobiliarios.
- c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1º. La entidad reconocida de autorregulación de corredores inmobiliarios, al ser una organización sin ánimo de lucro, únicamente podrá cobrar a sus miembros los valores estrictamente necesarios para su operación, el desarrollo de sus labores de registro y el ejercicio de sus funciones de autorregulación. Para garantizar la razonabilidad y proporcionalidad de dichos costos, la Superintendencia de Industria y Comercio será la entidad competente para establecer y actualizar las tarifas de registro, con base en estudios técnicos que consideren los costos operativos de la entidad.

Parágrafo 2º. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

Artículo 16. Requisitos. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación del Corretaje Inmobiliario, cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad de corretaje inmobiliario y los reglamentos que la misma entidad expida, asegurando los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios.
- b) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos;
- c) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel

nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad de corretaje inmobiliario y del interés público;

d) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del Corredor Inmobiliario;

e) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del corretaje inmobiliario y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión; suspensión; limitación de actividades, funciones y operaciones; multas; censuras; amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal;

f) Tener Revisor Fiscal y Contador Público;

g) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el Registro de Corredor Inmobiliario;

h) Contar con un procedimiento de consulta de ciudadanos para verificar la información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro de Corredor Inmobiliario y la vigencia del registro;

i) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno nacional;

j) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos;

k) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los corredores inmobiliarios, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la Norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 17. Prohibición. Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro de Corredor Inmobiliario.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 18. Proceso disciplinario. Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos,

notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.

Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:

a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;

b) La norma de la actividad de corretaje inmobiliario o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;

c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.

Parágrafo. En todo caso, el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.

Artículo 19. Admisión. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.

La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los Corredores Inmobiliarios estén registrados en dicho organismo y negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.

Artículo 20. Motivación de las decisiones. En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía o se niegue la prestación de un servicio a uno de los miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.

TÍTULO V

CÓDIGO DE ÉTICA DEL CORREDOR INMOBILIARIO INSCRITO

Artículo 21. Código de Ética del Corredor Inmobiliario inscrito en el Registro de Corredor Inmobiliario. Son deberes generales del Corredor Inmobiliario inscrito en el Registro del Corredor Inmobiliario los siguientes:

a) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón de su

actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;

b) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;

c) Velar por el prestigio de esta actividad;

d) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los colegas inmobiliarios;

e) Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio del corretaje inmobiliario;

f) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;

g) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente u obligación legal de revelarla;

h) El Corredor Inmobiliario inscrito, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso lo es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22. Vigencia. Esta ley rige a partir de su publicación en el *Diario Oficial* y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia de la presente ley se regirán por las normas sustantivas vigentes al momento de su respectiva celebración.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Antecedentes y diagnóstico del problema

En Colombia, la actividad de corretaje inmobiliario -entendida como la intermediación en la compra, venta y, en general, la transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles- carece de un marco jurídico integral que regule su ejercicio de forma específica. Actualmente, esta labor se desarrolla bajo normas generales de los Códigos Civil y de Comercio, sin exigencias homogéneas de idoneidad, acreditación ni control.

Esta ausencia de regulación especializada ha propiciado un alto grado de informalidad en el ejercicio del corretaje, con consecuencias como:

- Falta de estándares éticos y técnicos uniformes.
- Deficiencias en la debida diligencia en las transacciones.
- Publicidad engañosa o incompleta.
- Omisión en la verificación de títulos, gravámenes y restricciones normativas.
- Litigios costosos y riesgos patrimoniales para compradores y vendedores.

La complejidad de la normativa en materia de ordenamiento territorial, propiedad horizontal, licencias urbanísticas, usos del suelo y derechos de dominio, aumenta los riesgos cuando la intermediación es realizada por personas sin la formación ni certificación adecuada. Pese a ello, y a diferencia de la mayoría de países de la región, Colombia no cuenta con un cuerpo especializado de normas que brinde un marco adecuado a las relaciones que se derivan entre los propietarios de inmuebles y quienes prestan servicios de intermediación inmobiliaria.

En tales jurisdicciones además de dotar al comercio de herramientas legales ágiles, se precisa con especial ahínco la necesidad de que los agentes sean formales.

Una legislación como la que se propone, evitará que se sigan presentando en el mercado personas inescrupulosas que desarrollan empresas fraudulentas que estafan sin distinción alguno a propietarios y consumidores, al recibir dineros, para después desaparecer. Los recuentos en los medios de comunicación de esta problemática no son pocos.

De otra parte, para la economía nacional es fundamental que los negocios inmobiliarios sean efectivos. Según cifras de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el año se dejan de inscribir 158.785 actos y aparecen reportados en el Sistema Único de Gestión e Información Litigiosa del Estado 892 procesos activos que corresponden en un 80% a eventuales fallas en el servicio registral y el 10% a eventuales fallas en el servicio notarial, pero que realmente corresponden a escrituras que no han sido otorgadas en debida forma bien sea por desconocimiento, suplantaciones o defraudaciones y cuyas pretensiones superan 1 billón de pesos en el año. Cifras que podrían reducirse sustancialmente si quienes intervienen en tales negocios se asisten de un comerciante profesional en la intermediación inmobiliaria.

Antes de concluir el presente punto, citando como fuente a Fedelonjas, se puede establecer que el nivel de intermediación en el mercado inmobiliario en Colombia en materia de corretaje es promedio, pero que en lo relativo a la intermediación de inmuebles con destino a arrendamiento sea bajo. En particular, considera el gremio de las Lonjas de Propiedad Raíz del país que en materia de compraventa el sesenta por ciento (60%) del valor de las operaciones sean intermediadas, mientras que no más del quince por ciento de los valores producto de arrendamientos provienen de inmuebles arrendados a través de una inmobiliaria.

De la necesidad de contar con una adecuada intermediación inmobiliaria en el mercado

Deber de protección y garantía al Derecho a la Vivienda Digna

El Derecho a la Vivienda Digna está consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, que reza: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias

para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, su alcance hermenéutico ha sido desarrollado por la Corte Constitucional en el sentido de ampliar su vocación prestacional y darle el mismo tratamiento que a los demás derechos fundamentales.

En ese sentido, para la Corte Constitucional es bastante cuestionable la tesis según la cual el Derecho a la Vivienda Digna es tan solo un Derecho Social, Económico y Cultural (DESC), pues en ese evento su alcance se estaría limitando única y exclusivamente a un carácter prestacional. Por el contrario, ha sostenido dicha corporación, que el Derecho a la Vivienda Digna, no solo por conexidad a derechos que sí fueron calificados como fundamentales por el constituyente primario, como el derecho al mínimo vital, a la vida y la salud, sino que de manera autónoma tiene carácter de fundamental, lo que exige su garantía de manera prioritaria. Lo anterior se encuentra respaldado en sentencia de la Corte Constitucional T-175 de 2013, M. P. María Victoria Calle Correa.

En particular, la Observación General número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, según las cuales para la efectividad del derecho a la vivienda digna se deberá garantizar:

a) Seguridad Jurídica de la Tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

b) Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

c) Gastos Soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

Con ello se evidencia la extensión y la amplitud del alcance del Derecho a la Vivienda Digna, la cual exige un conocimiento jurídico y económico idóneo, serio y oportuno para todas las personas que a cualquier título usen, gocen o dispongan de un bien inmueble, especialmente el destinado a la habitación de la familia, por la importancia que constitucional y jurisprudencialmente se le ha dado

al núcleo familiar, en el cual se entiende que toda persona debe estar en condiciones mínimas de poder desarrollar su proyecto de vida, toda vez que la persona que carece de vivienda deberá entenderse que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad.

Los conocimientos que alrededor de la propiedad raíz se exigen hoy en día en aras de garantizar el Derecho a la Vivienda Digna son tan amplios que escapan al conocimiento común que sobre la materia un individuo deba tener, especialmente cuando se trata de personas cuya profesión u oficio no se lo exige o de personas que por cualquier situación se encuentran en estado de vulnerabilidad. Ello ha conllevado directamente a que en Colombia las condiciones se presten para que muchas personas y familias habiten en lugares de riesgos no mitigables, sean víctimas fatales de catástrofes previsibles o sean sujetos de estafas o fraudes sobre recursos que normalmente representan una proporción importante, cuando no todo su capital, especialmente porque jurídica y culturalmente la propiedad raíz siempre ha sido valorada como el bien de mayor valor, máxime en una sociedad que culturalmente siempre aspira a la vivienda propia.

Del enajenamiento de bienes inmuebles de propiedad del Estado

Corresponde al Congreso establecer las reglas para la enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado. Para ello, se han establecido varias normas, no obstante, el Estado requiere de comerciantes especializados en la materia para el desarrollo de avalúos y para promover su venta, con el fin de lograr una mayor eficiencia en las mismas. Correlativamente a ello, se requiere que dadas las circunstancias en las que los intermediarios inmobiliarios prestarían sus servicios, es importante establecer el control de precios de los servicios relacionados con estos inmuebles de propiedad estatal. Para ello, se propone la necesidad de establecer un control de precios a los servicios de intermediación inmobiliaria que verse sobre la enajenación de inmuebles de propiedad del Estado, bajo la modalidad de libertad vigilada de precios.

Del conocimiento especializado del régimen agrario y de la propiedad rural

Para efectos de la intermediación inmobiliaria se destacan la Ley 160 de 1994 y la Ley 1448 de 2011. En efecto, este par de normas han impactado de tal manera la propiedad rural, su forma de adquisición, redimensión, enajenación, titulación y extinción, entre otros, que resulta inobjetable la necesidad de profesionalizarse en tales aspectos, so pena de que campesinos, compradores, vendedores e instituciones administrativas continúen ingresando en un posible caos contractual promovido por intermediaciones improvisadas.

En cuanto a la Ley 160 de 1994, basta con conocer sus objetivos para entender lo trascendental de su promulgación. Así, para efectos de la actividad de intermediación inmobiliaria en la negociación de predios rurales, vale la pena resaltar

el propósito consagrado en el numeral Segundo - Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico.

Lo fundamental que debe advertirse con dicha normatividad, es que el suelo rural, de gran importancia tradicional en Colombia para el legislador y el común de los ciudadanos, continúa siendo objeto de especial protección y discusión como puede evidenciarse con el reciente Acuerdo de Paz. Por tal motivo, el conocimiento de su regulación y debido manejo, no solo es de interés político y jurídico, sino que abarca incluso hasta la persona del intermediador inmobiliario, a quien se acude precisamente por su especial conocimiento sobre el asunto, no obstante, hasta la fecha cualquiera puede realizar dicha actividad.

Se trata de un conjunto de normas respecto de las cuales no se ha hecho la suficiente pedagogía, razón por la cual no ha habido una adecuada difusión y no se han dimensionado los problemas en que pueden incurrir compradores y vendedores, o más ampliamente propietarios y adquirientes.

Así las cosas, por cuenta de normas como la que se comenta, el intermediario inmobiliario debe ir mucho más allá del conocimiento de unos títulos de adquisición respecto del inmueble para el cual intermedia. Sucede que, con la nueva ley, un inmueble carga con todo un historial personal de sus propietarios antecesores. Si dentro de ese historial está la comisión de delitos, ese inmueble está tan dañado jurídicamente como si estuviese gravado o embargado.

Son, entonces, de resaltar para un adquiriente y su intermediario entre muchas, las disposiciones de la denominada Ley de Víctimas en la que se aclara a quién se le dará el tratamiento de víctima, las hipótesis en las que proceden las acciones de restitución de los despojados y desplazados y el procedimiento en caso de abandono forzado de las tierras.

Sin lugar a dudas, la situación política, social y económica del país ha exigido por décadas reglamentaciones dispersas en materia inmobiliaria y urbanística que escapan al conocimiento ordinario de los propietarios y que exigen la calificación e idoneidad de personas que procuren el cumplimiento de la norma en aras de proteger a las partes en su vivienda y patrimonio para evitar perjuicios que como se explicó, trascienden la esfera privada a asuntos de orden público.

De la diversidad normativa y pluralidad de instrumentos urbanos

No es un misterio que desde la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997 la diversidad de reglamentación en materia de ordenamiento territorial es no solo más diversa, sino más dispersa y compleja, pues alrededor de la explotación del suelo convergen múltiples asuntos difíciles de manejar, solo para

mencionar una de ellas es la pugna entre la propiedad privada y el interés público.

Adicionalmente, el manejo del suelo presenta otra serie de dificultades jurídicas, toda vez que de manera centralizada se han regulado ciertos aspectos, pero a nivel territorial, cada municipio, por disposición constitucional, tiene autonomía para el manejo del suelo y la clasificación del mismo, motivo por el cual el conocimiento en materia urbana es cada vez más especializado y descentralizado.

Basta con mencionar solo algunas de las dificultades que se presentan por el simple desconocimiento de las normas urbanas vigentes y sus respectivas consecuencias:

(i) falta de información al comprador de las implicaciones de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que conlleva en múltiples ocasiones al impago de sus expensas ordinarias y extraordinarias, (ii) especulación con el precio del suelo cuando se anuncian o efectivamente se modifican los cambios del suelo, (iii) desarrollo de viviendas sin disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, (iv) vulneración de las prohibiciones de arrendar o enajenar vivienda de interés social adquirida con subsidio, (v) promoción y venta de proyectos inmobiliarios no licenciados o ejecutados sin cumplimiento de las normas sismorresistentes, (vi) suspensión y cierre de los establecimientos de comercio por operar en inmueble propio o arrendado en contravención de los usos y destinaciones autorizadas en el respectivo ordenamiento territorial, (vii) pérdida de la propiedad o derechos vinculados al dominio de inmuebles con riesgos inminentes de ser objeto de procesos de extinción de dominio, (viii) adquisición de inmuebles para ser desarrollados con limitaciones urbanísticas para su explotación, entre otros.

De esta manera, se evidencia la inminente necesidad de exigir un mínimo de idoneidad en la persona que preste servicios de intermediación inmobiliaria, toda vez que en el ordenamiento jurídico colombiano se ven materializadas exigencias necesarias por las dinámicas sociales y urbanas en la explotación, posesión y propiedad, tanto de los inmuebles urbanos como rurales. La complejidad actual del ordenamiento jurídico no recae única y exclusivamente sobre inmuebles rurales, por el contrario dicha complejidad es igual o mayor en bienes urbanos, pues en ambos casos son bienes limitados, de alta demanda y de especial protección por el legislador, pues su finalidad no es otra que satisfacer necesidades primordiales de las personas como lo son su vivienda o el desarrollo de sus actividades económicas.

La normativa anteriormente citada no es propia del conocimiento de una persona del común, sino que por el contrario requiere de un conocimiento calificado y de manera específica cuando se trata de distintos tipos de inmuebles, lo que implica que no cualquier persona puede estar en la capacidad

de asesorar de manera profesional la enajenación o adquisición de inmuebles en Colombia.

Regulación de oficios

A partir de la expedición de la Constitución de 1991, Colombia adoptó la forma de Estado Social de Derecho fundada principalmente en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo, en la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general, con el fin de garantizar, entre otras cosas, la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Así, pues, para cumplir los fines constitucionales, las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Es por esto que todos los esfuerzos legislativos y gubernamentales deben estar orientados a la adecuación de las instituciones jurídicas que sirven como herramientas para alcanzar estos propósitos constitucionales.

Ahora bien, en aras de alcanzar los propósitos constitucionales, el artículo 26 de la Constitución Política de Colombia dispuso lo siguiente: toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social. Las profesiones legalmente reconocidas pueden organizarse en colegios. La estructura interna y el funcionamiento de estos deberán ser democráticos. La ley podrá asignarles funciones públicas y establecer los debidos controles.

En este sentido, como lo ha señalado la Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos jurisprudenciales, este artículo goza de una doble connotación, toda vez que contiene, en primer lugar, una garantía constitucional en virtud de la cual todo individuo puede decidir a qué actividad dedicar su fuerza productiva, por lo que esa libertad, es un desarrollo obvio del principio fundamental de respeto al libre desarrollo de la personalidad, columna vertebral de todo Estado social de Derecho y límite a la acción del poder público frente a la órbita de decisión autónoma del individuo.

Además, esta libertad adquiere especial importancia en la medida en que su ejercicio opera en uno de los campos que más dignifica al ser humano: el del trabajo y al mismo tiempo, establece que esa libertad de la que goza toda persona se puede ver limitada, por ejemplo, cuando las profesiones o los oficios implican un riesgo social.

Es por lo anterior que en el ordenamiento jurídico colombiano hay profesiones y oficios que se encuentran limitados y regulados por la ley, teniendo en cuenta que su ejercicio conlleva un riesgo social, siendo el Congreso el que tiene el deber de proteger el interés general y los derechos subjetivos exigiendo

una formación académica adecuada y suficiente en los casos en los cuales una profesión u ocupación implique un riesgo social.

La Corte Constitucional ha diferenciado los límites de dicha garantía de la siguiente manera: i) intrínsecos, los cuales tienen que ver con la naturaleza finita del objeto de protección del derecho; y

ii) extrínsecos, intervenciones que son impuestas por el ordenamiento jurídico. Al respecto, la competencia del Congreso en esta materia se concreta en la posibilidad de expedir las normas sobre:

(i) la identificación y reconocimiento de las profesiones; (ii) la exigencia de títulos de idoneidad; (iii) los requisitos de formación académica; (iv) la definición de las ocupaciones y oficios que, aun sin necesitar formación académica, generan riesgo social y requieren un mayor grado de injerencia estatal; y, en general, (v) el régimen jurídico que aplica al desempeño de las profesiones, dentro del cual deben incluirse, además de los principios y pautas generales y específicas, las faltas contra la ética en que puedan incurrir sus destinatarios y, correlativamente, las sanciones que cabe imponer.

Siguiendo esta línea argumentativa, resulta fundamental mencionar que estas limitaciones encuentran su razón de ser, especialmente en la protección de los derechos de terceros que se han capacitado para desarrollar una profesión u oficio, de aquellas personas que quieren desempeñarse en las mismas, sin haber obtenido los méritos para hacerlo y, en general, en la tutela del interés general, garantizado en todo el ordenamiento jurídico y, en especial, en los artículos 1° y 2° de la Constitución Política colombiana, protegiendo así a la población del inadecuado ejercicio de estas labores o actividades, con el fin de que no se atente contra las buenas costumbres, la salud o la integridad física de las personas.

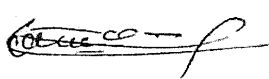
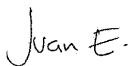
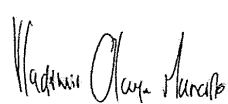
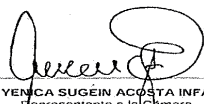
Sentado lo anterior, es ahora procedente mencionar que la Corte Constitucional ha resaltado que para que sea legítima la regulación de un oficio o profesión, el legislador debe atender a tres clases de límites previa la exigencia de títulos de idoneidad o la imposición de restricciones o cargas; en este sentido existen límites materiales, en el entendido de que las limitaciones o restricciones deben ser razonables y proporcionadas, pues no puede significar una restricción arbitraria e inequitativa al ejercicio de tales actividades individuales, pues significaría una vulneración del núcleo esencial del derecho a ejercer un oficio y la negación de derechos que le son inherentes.

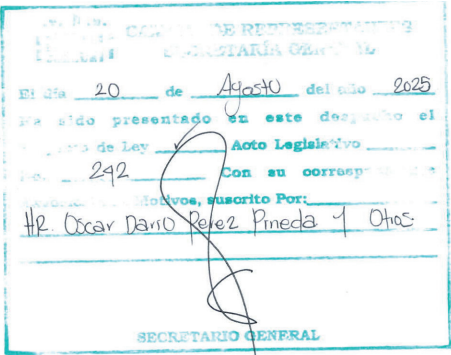
Además de establecer restricciones materiales, la jurisprudencia constitucional ha establecido límites competenciales, en el entendido de que las medidas adoptadas por el legislador no solo deben ser razonables y proporcionadas, estar ajustadas a la necesidad de prevenir un riesgo social, ampliamente sustentado a lo largo de la exposición de motivos, sino que dichas competencias no pueden ser trasladadas al ejecutivo ya que están reservadas al

Congreso de la República, mismo al que hoy se le presenta la iniciativa de regulación de esta actividad clave para la seguridad jurídica en el mercado de la vivienda y el patrimonio de los colombianos.

Este proyecto de ley espera saldar una deuda histórica con el sector inmobiliario y con los colombianos, para que, por primera vez en nuestro país, se reconozca la importancia, y en ese sentido se regule de forma adecuada, al actor que acompaña la transacción más importante en la vida de muchos: vender o comprar su hogar.

Cordialmente,

 ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA Representante a la Cámara por Antioquia Partido Centro Democrático	 Esteban Quintero Cardona Senador de la República
 JOHN JAIRO GONZÁLEZ AGUDELO Representante a la Cámara Curul de Paz No. 3 Antioquia	 JUAN ESPINAL Representante a la Cámara por Antioquia Partido Centro Democrático
 EDINSON VLADIMIR OLAYA MANCIPE Representante a la Cámara	 HR. YENCIA SUGÉIN ACOSTA INFANTE Representante a la Cámara Departamento del Amazonas



CONTENIDO	
Gaceta número 1550 - Jueves, 28 de agosto de 2025	
CÁMARA DE REPRESENTANTES	
PROYECTOS DE LEY	
	Págs.
Proyecto de ley número 238 de 2025 Cámara, por medio de la cual se regula la propiedad, posesión y/o tenencia de tierras al interior de la frontera agrícola por parte de extranjeros.	1
Proyecto de ley número 242 de 2025 Cámara, por medio del cual se crea la regulación del Corredor Inmobiliario.	20