



**EVALUACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ**  
**CONTRATO No. 1229 DE 2018 -MEN- FINDETER**  
**MEJORAMIENTO SEDES RURALES Y DE FRONTERA**

**PROYECTO:** IE AGROP SAN AGUSTIN / ESCOL RUR LUIS CARLOS GALAN  
**CÓDIGOS DANE No.:** 22774500015  
**MUNICIPIO:** SIFI (CHOCÓ)

[https://sineb.mineduacion.gov.co/bcol/app?service=direct/0/Home/\\$DirectLink&sp=IDsede=52181](https://sineb.mineduacion.gov.co/bcol/app?service=direct/0/Home/$DirectLink&sp=IDsede=52181)

Revisados los nuevos documentos aportados para establecer la viabilidad del predio aportado tenemos lo siguiente:

ASPECTO REVISADO	CUMPLE/NO CUMPLE	OBSERVACIONES
1. Es predio Rural	CUMPLE	Se allega certificado del Secretario de Planeación en el cual se establece que el uso del suelo del predio de la Sede postulada para el mejoramiento, está ubicado en zona rural del municipio de Sipi – Chocó.  De igual manera, en el Certificado de Tradición y libertad con Folio de matrícula inmobiliaria 184-8593, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Istmina, Chocó, aportado para el estudio de títulos se indica que el predio en el que se ubica la sede postulada es rural y está en jurisdicción del Consejo Comunitario del medio, bajo y zona costera del San Juan "Acadesan" ubicados en los municipios de Istmina, Novita, Sipi y litoral del San Juan, Departamento del Chocó.
2. Certificado de libertad y tradición con no más de 30 días de expedición desde el momento de radicación del documento en FINDETER	CUMPLE	Se aporta Certificado de Tradición y Libertad con Folio de matrícula inmobiliaria 184-8593 del 6 de febrero de 2019 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Istmina, Chocó.

**APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES**

Calle 103 No. 19-20 Pbx: (1) + 623 0311 / 623 0388 / 390 5575  
 Bogotá, D.C. - Colombia [www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)



GOBIERNO DE COLOMBIA



MINHACIENDA



<p>3. Acta de concertación con la comunidad afrodescendiente o indígena en caso que el terreno vaya a ser aportado por este tipo de organizaciones</p>	<p>CUMPLE</p>	<p>El título es colectivo en calidad de tierras de las comunidades negras (ley 70/93, Decreto 1745 del 12 de octubre de 95).</p> <p>Se aporta certificación del Consejo Comunitario del medio, bajo y zona costera del San Juan "Acadesan" al que pertenece la sede del terreno, en la cual se certifica que la sede se encuentra en su jurisdicción y además se autoriza la realización del proyecto y la intervención de la infraestructura educativa.</p>
<p>4. El certificado debe estar libre de gravámenes y limitaciones al dominio (Condiciones resolutorias, embargos, hipotecas, inscripciones de demandas, falsa tradición, etc).</p>	<p>CUMPLE</p>	<p>El Certificado de Tradición y Libertad con Folio de matrícula inmobiliaria 184-8593 del 6 de febrero de 2019 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Istmina, Chocó contiene 11 anotaciones en las cuales se registran algunas donaciones y limitaciones al dominio con anotaciones de constitución de usufructos, como gravámenes a los terrenos colectivos que hacen parte de la forma de organizar las tierras de las comunidades afrodescendientes por ser inenajenables.</p> <p>Una vez analizada la situación anterior, FINDETER presenta al Ministerio de Educación solicitud de autorización para la viabilidad de este predio en razón de las condiciones especiales de la titularidad de terrenos colectivos y su desarrollo tradicional derivado de la adjudicación de las tierras a los Consejos Comunitarios por parte del Estado que debe ser leído con enfoque diferencial y como una excepción a las reglas tradicionales del manejo de la propiedad privada en Colombia.</p> <p>En ese orden de ideas, por medio de correo electrónico institucional, el Ministerio de Educación imparte aprobación a través de sus funcionarias <b>Martha Zoraida Vega</b>, Coordinadora Equipo Operativo, Área de Infraestructura - Subdirección de Acceso y <b>Bibiana Avellaneda Avellaneda</b> - Subdirección de Acceso - Supervisora por el Ministerio de Educación Nacional del contrato 1229 de 2018 para la viabilidad de los predios del ETC de Chocó el día</p>



		<p>28 de mayo de 2019, con el fin de permitir los gravámenes de donación y usufructo en los folios de matrícula inmobiliaria de los terrenos de propiedad de los Consejos Comunitarios y demás grupos étnicos protegidos constitucionalmente, indicando postura jurídica en documento adjunto al correo que hará parte integral de la viabilidad de la sede aquí postulada y que en síntesis manifiesta que dichos gravámenes registrados no transgreden las reglas de titulación y dominio de la propiedad colectiva, sino por el contrario, refleja la prevalencia de la realidad sobre las formas jurídicas y la prevalencia de los preceptos constitucionales dados por el constituyente primario en el año 1991, en el sentido de hacer efectivo el enfoque diferencial ordenado para estos grupos protegidos en todos los aspectos de la vida en sociedad y el acoplamiento de las disposiciones legales del ordenamiento jurídico a los preceptos constitucionales del mismo, que no pueden ser incompatibles ni contradictorios.</p> <p>Adicionalmente, se deja constancia que las intervenciones que se van a realizar en virtud del contrato 1229 de 2018 corresponden a mejoras a la infraestructura educativa ya existente, en aras del mejoramiento de la calidad educativa y no obras nuevas que impliquen impactos en las comunidades.</p> <p>Por todo lo anterior, la decisión de viabilidad de este predio en las condiciones antes señaladas quedó convalidada a través de Acta de Seguimiento de Contrato 1229 de 2018 del día 4 de junio de 2019 en la cual fue abordado y aprobado el tema en el punto 4 del orden del día.</p>
<p>5. Si existen servidumbres que recaen sobre el predio, certificación de la oficina de planeación en la que conste que las mismas no afectan la ejecución del proyecto.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>
<p>6. Escrituras públicas de los últimos 10 años de los predios o acto administrativo</p>	<p>CUMPLE</p>	<p>Se aporta Resolución 2702 del 21 de diciembre de 2001 expedida por el INCORA, con una extensión de 683.591 Hectáreas, 3.753 mt2 que fueron</p>



que haga sus veces, según el certificado de tradición y libertad.	adjudicadas a la comunidad negra organizada en el Consejo Comunitario del medio bajo y zona costera del San Juan.  En ella se verifica que el sector en el que se encuentra ubicada la sede está contenido dentro de la Resolución.
7. Otros	Se anexan como parte íntegral de esta viabilidad EL ACTA DE SEGUIMIENTO DE CONTRATO 1229 DE 2018 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 y el documento de soporte jurídico de los argumentos dados por el Ministerio por los cuales autorizó las viabilidades con gravámenes de usufructos denominado: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS PREDIOS DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ (8 Folios).

Para constancia se firma a los once (11) días del mes de junio de 2019.

Revisó:

**YULY ALEJANDRA VALENCIA GRANDA**  
Abogada Coordinación de Contratación Derivada y Liquidaciones

Aprobó:

**IVAN ALIRIO RAMÍREZ RUSINQUE**  
Coordinador de Contratación Derivada y Liquidaciones



## ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS PREDIOS DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ

Para la comprensión del proceso evidenciado en el estudio de títulos de los predios del Departamento del Chocó, con el ánimo de establecer la viabilidad jurídica de las sedes postuladas, que a la fecha presentan gravámenes de usufructo dentro de los respectivos folios de matrículas inmobiliarias, es importante tener claro el contexto y régimen especial del derecho de propiedad colectiva que irradia a las comunidades negras y algunos otros grupos étnicos descritos y protegidos desde la Constitución Política.

A este respecto, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado a través de Consejero Ponente: Gustavo Aponte Santos, el veinticuatro (24) de agosto de dos mil seis (2006), con radicación número: 11001-03-06-000-2006-00082-00(1768) respondió una consulta interpuesta por el Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural en el cual se abordaron entre otros temas, el reconocimiento del derecho de propiedad colectiva de las comunidades negras, establecida por la ley 70 de 1993, estableciendo los alcances del artículo 55 transitorio, el 7 y el 63 de la Constitución Política, como se explican a continuación:

El artículo transitorio 55 de la Constitución de 1991 señala que dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigencia de la presente Constitución, el Congreso expediría, previo estudio por parte de una comisión especial que el gobierno crearía para tal efecto, una ley que reconociera a las comunidades negras que han venido ocupando tierras baldías en las zonas rurales ribereñas de los ríos de la cuenca del pacífico, de acuerdo con sus prácticas tradicionales de producción, el derecho a la propiedad colectiva sobre las áreas que habrá de demarcar la misma ley, lo cual fue consagrado y regulado en la ley 70 de 1993.

Dentro de las consideraciones y contextualización del tema de las comunidades negras, la Sala de Consulta y Servicio Civil estableció los alcances al artículo 7 y 63 de la Carta política indicando, de un lado, que el principio general de protección del Estado a los grupos étnicos, se encuentra consignado en el artículo 7º que establece que el Estado reconoce y protege la diversidad étnica y cultural de la nación colombiana y por otra parte, la Constitución dispone una protección para la propiedad colectiva de los grupos étnicos, al otorgarle los tres atributos de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad a las tierras comunales, que las marginan del comercio y de cualquier pretensión de terceros.

De otro lado, frente al artículo 63 de la Constitución, en la cual se establece que los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables se indica por la Sala que este artículo creó una especie de "reserva" de algunas tierras baldías a favor de las comunidades negras que las hubieran ocupado ancestralmente, mediante una nueva modalidad de dominio consistente en el derecho a la propiedad colectiva y definió a la ley el reconocimiento de ese derecho.

Tal derecho a la propiedad colectiva fue desarrollado a partir de la ley 70 de 1993, en donde se les reconoció a las comunidades negras ese derecho y señaló los límites geográficos de la mencionada cuenca y los ríos que la conforman, concretando así las zonas en las cuales se otorgaría la propiedad colectiva.

Lo anterior, denota que tanto la Constitución como la Ley consideran como aspecto fundamental del derecho a la propiedad de las comunidades negras la ocupación colectiva de la tierra, que como la norma señala, consiste *en el asentamiento histórico y ancestral de las comunidades en esas regiones para su uso colectivo*, entendiéndose por asentamiento, el hecho de haberse establecido en dichas zonas, las cuales, por el transcurso del tiempo y el arraigo, se convierten en su "hábitat", es decir, en el "conjunto local de condiciones geofísicas en que se desarrolla la vida de una especie".

Todo lo anterior, permite identificar un enfoque diferencial del constituyente primario sobre el derecho de propiedad de las comunidades negras en aras de la protección cultural y el arraigo, lo que genera el rompimiento de las reglas generales de la propiedad privada de los terceros que se rige por las reglas del derecho civil y sus correspondientes manejos y administraciones, que para el caso de las comunidades negras estaría más adelante señalado por la ley, en cabeza de las Juntas de los Consejos Comunitarios a los que les fueran adjudicadas las tierras baldías luego del cumplimiento de los procedimientos de acreditación de la ocupación ininterrumpida y desarrollo continuo y pacífico de las tierras solicitadas por el Consejo comunitario legalmente constituido y una vez ese acto administrativo de adjudicación se inscriba en el competente registro de instrumentos públicos, éste constituirá título suficiente de dominio y prueba de la propiedad, dejando salvaguardada en la esencia de este derecho el principio de función social de la propiedad consagrado en el artículo 58 de la misma Constitución.

El entendimiento de lo anterior permite establecer un régimen especial en el derecho de propiedad de los grupos señalados por la Constitución en los artículos mencionados anteriormente y que para el caso de las tierras adjudicadas a los Consejos Comunitarios del Departamento del Chocó aplica de manera integral, encontrando a través de los diferentes folios de matrícula inmobiliaria que inscriben las resoluciones de titulación colectiva de los mismos, a los cuales pertenecen las sedes postuladas para el mejoramiento de la infraestructura educativa afectada al interior de su comunidad, conforme con los lineamientos de zonas priorizadas y los parámetros del Contrato 1229 de 2018.

Es por esto, que conforme con lo establecido en el artículo 19 y 21 de la ley 70 de 1993 que indica el derecho de prelación de la comunidad negra para el uso y aprovechamiento de la tierra (usufructo), armonizado con los artículos 63 de la Constitución Política de Colombia y el 7 de la ley 70 de 1993 donde se establece la propiedad colectiva con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, el alcance de los gravámenes que se inscriben a la propiedad como usufructos y donaciones por parte de los Consejos Comunitarios adjudicatarios a sus miembros, de porciones de los terrenos colectivos, para el desarrollo de sus comunidades dentro de las cuales se encuentran las sedes educativas para la garantía del derecho fundamental a la educación y otros que ha bien ellos consideren pertinentes en el marco de sus atribuciones legales y constitucionales como administradores de los territorios adjudicados por la nación conforme con el artículo 32 del Decreto 1745 de 1995 rompen las reglas técnicas tradicionales que representan limitaciones al dominio de las tierras, ya que ante la prevalencia de la protección de la propiedad en cabeza de los grupos étnicos, dichos gravámenes



cambian su connotación jurídica y se imponen como forma habitual del desarrollo territorial en razón de las magnitudes de extensión de los territorios consagrados en un solo folio de matrícula inmobiliaria, por lo que en armonía con el enfoque diferencial prevalente en la lectura de todo los actos registrales que las comunidades negras, los usufructos registrados deben ser mirados y analizados como una forma de conservar el territorio en cabeza de los titulares que cumplieron con los requisitos constitucionales y legales que la ley de tierras para cada momento y lugar determinaba y que de acuerdo con sus potestades administradoras ya mencionadas dan fe de la autorización de intervención en su comunidad y en sus sedes educativas de cara a permitir el desarrollo de los fines esenciales del Estado dentro de su jurisdicción, como es el caso del derecho a la educación en condiciones de calidad que se traducen finalmente en el desarrollo del estado social y democrático de derecho que acogió Colombia desde la Constitución del año 1991.

Por lo anterior, permitir los gravámenes de donación y usufructo en los folios de matrícula inmobiliaria de los terrenos propiedad de los Consejos Comunitarios y demás grupos étnicos protegidos constitucionalmente no violaría las reglas de titulación y dominio de la propiedad colectiva, sino por el contrario, reflejaría la prevalencia del realidad sobre las formas jurídicas y la prevalencia de los preceptos constitucionales dados por el constituyente primario en el año 1991, en el sentido de hacer efectivo el enfoque diferencial ordenado para estos grupos protegidos en todos los aspectos de la vida en sociedad y el acoplamiento de las disposiciones legales del ordenamiento jurídico a los preceptos constitucionales del mismo, que no pueden ser incompatibles ni contradictorios.