



Bogotá D.C., 2022-07-26 10:34

Al responder cite este Nro.
20225000932961

Señores
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CAUCA
 Carrera 4 No. 4 – 18 TELEFAX – 8240151
 Popayán, Cauca
 Email: stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.vo

Asunto: Respuesta de la ANT al **REQUERIMIENTO** Del 15/07/2022 **OFICIO TCA – ORAL – YPH-347.**

PROCESO: **190012333002-2019-00297-00**
 MEDIO DE CONTROL: REPARACION DIRECTA.
 ACTOR: DIEGO ANGULO ROJAS.
 DEMANDADO: MINISTERIO INTERIOR Y OTROS.
 MAGISTRADO: MAUN MIRAWAL MUÑOZ MUÑOZ

Reciba un cordial saludo Honorable Magistrado Muñoz y nuestros mejores deseos en todos sus asuntos.

La Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras en adelante ANT, recibió la comunicación del asunto, por medio de **REQUERIMIENTO** en la que solicita la siguiente información: **“si se han adelantado negociaciones para adquirir el predio denominado AGUA TIBIA ubicado en el municipio de Puracé, Departamento del Cauca, y en el evento afirmativo cual es el avance en tales negociaciones” Negrilla Fuera De Contexto.** Al respecto la Dirección le indica que:

Descendiendo en su petición en concreto, La Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, le informa que efectivamente se ha adelantado diligencias administrativas con número de expediente 201850000899800183E en el aplicativo Orfeo, que dentro del marco del procedimiento de adquisición de compra directa del predio denominado “AGUA TIBIA No. 2” identificado con Folio de Matricula F.M.I.:120-96016, en el que su estado actual es de **SUSPENDIDO O ARCHIVADO**, y en cuanto al historial del proceso se le informa de manera detallada al Honorable Tribunal Administrativo en los siguientes términos:

Respecto a la posibilidad de que la Dirección de Asuntos Étnicos, como área misional competente de adelantar los procesos de adquisición de predios para comunidades étnicas, en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificado a su vez por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007, pueda llevar a cabo el proceso de adquisición del predio denominado



Agua Tibia No. 2, ubicado en la vereda San Bartolo, del municipio de Puracé, departamento de Cauca e identificado con el F.M.I. No. 120-96016, en beneficio del Resguardo Indígena Kokonuko.

Lo anterior, considerando que la adquisición de dicho predio corresponde a un compromiso adquirido por el Gobierno Nacional, mediante acta de fecha 23 de octubre de 2013, documento que fue suscrito por el entonces Ministro del Interior, Doctor Aurelio Iragorri Valencia, la Consejería Mayor del Consejo Regional Indígena del Cauca -CRIC y los Gobernadores de los resguardos indígenas de Kokonuko, Puracé y Huellas de Caloto, en el marco de la minga indígena "La María", realizada en el municipio de Piendamó (Cauca).

Pese al compromiso suscrito por el delegado del gobierno nacional, la adquisición de dicho predio no se pudo culminar en vigencia del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER y dicho trámite permanece vigente hasta hoy. Situación que al parecer obedece a la complejidad que en sí mismo reviste este proceso de adquisición, toda vez que como se desprende del avalúo emitido por el IGAC, entre otros documentos que reposan en el expediente, no solamente se trata de un predio rural, con una infraestructura determinada, sino que adicionalmente tiene todo un complejo turístico denominado "*Centro de Turismo y Salud Termales Agua Tibia*". Dicho centro turístico y/o establecimiento de comercio es propiedad del actual propietario y ofertante señor Diego Angulo Rojas, quien no solo ha manifestado su interés en la compra del predio, sino también en la valoración y compra de este centro turístico y/o establecimiento comercial.

Cabe señalar que, el 12 de junio de 2014 en vigencia del extinto INCODER se emitió el informe de visita técnica para determinar la aptitud agropecuaria del predio, el cual concluyó que el mismo no era apto para adelantar programas de adquisición y dotación de tierras, debido a que no cumplía con las exigencias mínimas establecidas en el Acuerdo 05 de 1996, reglamentario de la Ley 160 de 1994. Puntualmente dicho informe indicó que el concepto emitido era negativo, toda vez que el predio no cumplía con los siguientes puntos:

Valor de las mejoras no útiles, es decir aquellas voluntarias (definidas en el inciso 2 del artículo 927 del Código Civil¹) y las improductivas. No siendo posible considerar los inmuebles cuyo valor supere el diez por ciento (10%) del precio total de la venta. El informe señaló además que, para el caso de este predio su actividad principal era de recreación y turismo.

La superficie agropecuaria utilizable que no puede ser inferior al 80% del área total del inmueble. El informe indicó que, según la inspección ocular y los respectivos cálculos, se determinó que el predio presentaba una superficie agropecuaria utilizable de 43.4089 HAS lo que representa el 50,15%, siendo entonces inferior al 80%. El informe también indicó que el predio posee 41.6698 HAS lo que equivale al 48,18% de Bosque Primario Protector, cifra que supera el 20% de la superficie total del predio (86 HAS + 5466M2).

El informe señaló que de acuerdo con la visita técnica se encontró que 27.5376 HAS correspondientes al 31.82% del área total del predio se encuentran en clase agrológica VIII, siendo superior al 20% del área total del predio permitida.



Finalmente señaló que 27.5376 HAS que corresponde al 31,82% del área total del predio presenta pendientes superiores al 100% y adicionalmente existe un área de 1.7725 HAS que se encuentra en explotación minera de hecho aún por certificar. El 25 de noviembre de 2016, mediante oficio con radicado No. 8002016EE15458-O1 el IGAC., remite al Director Técnico de Asuntos Étnicos de la ANT el informe de avalúo. En dicho informe de avalúo, el IGAC señaló que:

“Los afloramientos de aguas termales y su aprovechamiento para el desarrollo de la empresa Termal de Agua Tibia, no es motivo de valoración en este informe puesto que el tema será afrontado por otra entidad”.

Así mismo el informe de avalúo comercial practicado por el IGAC, confirmó que el predio tiene un área explotada en uso recreativo ecoturístico, donde funciona la empresa Termal Agua Tibia y se localiza la infraestructura de piscinas, restaurantes, comedores, alojamiento y parqueaderos.

Acto seguido, el 25 de noviembre de 2016 se emitió el concepto de informe de avalúo comercial del predio Aguas Tibias Lote No. 2, el cual concluyó que:

(...) “Dentro del presente avalúo se tuvieron en cuenta por su tamaño e importancia dentro del predio de manera independiente, elementos constructivos o anexidades como. Cerca de madera, rejas metálicas de las piscinas, puente de madera (...).

No obstante, lo anterior, previa a la negociación y adquisición, se requiere con base en la precisión de la norma de uso de suelo que el IGAC, solicitó a la Oficina de Planeación Municipal de Puracé (pág. 24), determinar si el predio cumple con la función social para la cual se tiene previsto”.

Mediante documento fechado 16 de junio de 2017, el Antropólogo de la ANT Juan Carlos Piñacue, emitió concepto antropológico en el cual concluyó que:

“Teniendo en cuenta las consideraciones descritas, analizadas y sujetas a los usos y costumbres territoriales del pueblo Kokonuko del resguardo indígena de Kokonuko, es pertinente ratificar que el predio pretendido para fines de saneamiento por esta colectividad es apto para la permanencia. Más cuando se dimensiona la tierra en el plano de la tenencia, el aspecto espiritual y no solo destinado a la producción, sino también en aras de conservar sus ecosistemas estratégicos o sagrados; allí radica la potente y decisiva exigibilidad; en tal sentido emito concepto antropológico positivo en favor de dicha comunidad para el proceso de adquisición del predio Agua Tibia No. 2 Lote 1 ubicado en el municipio Puracé, departamento del Cauca”.

Adicionalmente señaló la oficina jurídica, en este concepto, que: “Del avalúo comercial realizado por el IGAC, se identificó un predio con usos y explotación económica netamente comercial, en cuya valoración existen elementos ajenos a la tierra como toboganes, canopy, piscinas, juegos infantiles, etc”.



En ese mismo sentido indicó la oficina jurídica, que la oferta comercial solo podría realizarse hasta por el valor del terreno contemplado en el avalúo practicado por el IGAC. Sustentándose en que la dotación de tierras a comunidades indígenas debe cumplir con una función social y ecológica, conforme a sus usos y costumbres y no a la de elementos permanentes cuya explotación sea claramente comercial o cuenten con alto grado de desarrollo.

En tal sentido, el 23 de noviembre de 20173, la Dirección de Asuntos Étnicos de la ANT, formuló oferta de compra al propietario del predio, señor Diego Angulo Rojas, por valor de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS COLOMBIANOS (\$ 1.243.984.858).

No obstante, mediante comunicaciones del 11 de diciembre de 20174 y 15 de diciembre de 20175, el mismo propietario objetó la oferta de compra por considerar que se había presentado error grave en el dictamen de avalúo practicado al predio Agua Tibia No. 2. Objeción respecto de la cual oportunamente se corrió traslado IGAC, institución que finalmente terminó ratificando el avalúo practicado. Debido a esto, la Dirección de Asuntos Étnicos de la ANT, tuvo que reiterar la oferta de compra del predio formulada al señor Diego Angulo Rojas, y su familia, así como el de los trabajadores del establecimiento. (Ver radicados ANT Nos. 20175100928091, 20177601002122, 20177601019692, 20185000739661.).

Dicha sentencia fue objeto de impugnación ante el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección B, corporación que, mediante sentencia del 29 de junio de 2017, modificó el fallo proferido por el Tribunal Administrativo del Cauca, ordenando entre otros: **“QUINTA: EXHORTAR al Gobierno Nacional, a través del ministro del interior, para que preste la atención debida a este caso ya que existe un acuerdo firmado por las comunidades indígenas asentadas en ese territorio y ese gabinete ministerial, que hasta la fecha no se ha cumplido o materializado”**. Así mismo, mediante providencia de fecha 18 de septiembre de 2018 el Tribunal Contencioso Administrativo del Cauca, resolvió el incidente de desacato impetrado por el accionante señor Diego Angulo Rojas, declarando que el Ministerio del Interior había incurrido en desacato a la sentencia de tutela del 24 de abril de 2017, modificada por el Consejo de Estado en fallo del 29 de junio de 2017 y en tal sentido, conmino al Ministerio del Interior para que diese cumplimiento inmediato a la sentencia de tutela del 24 de abril de 2017, modificada por el Consejo de Estado en fallo del 29 de junio de 2017.

El señor Angulo Rojas, mediante comunicación del 05 de octubre 20187, manifestó la aceptación condicionada de la oferta, proponiendo como alternativa de negociación, transferir el derecho real de dominio solamente sobre una porción de terreno equivalente a 26,0046 hectáreas, área inferior a la superficie total del predio Aguas Tibias No. 2.

A efectos de estudiar esta alternativa de negociación propuesta, la Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, constituyó una mesa técnica conformada por funcionarios y/o contratistas de la Dirección y Subdirección. Mesa técnica que de acuerdo con el acta que reposa



en el expediente, concluyó que no era conveniente desde el punto de vista jurídico, antropológico, administrativo y económico, aceptar la contrapropuesta del señor Angulo Rojas sobre las 26 HAS. Posición que también fue ratificada por el Resguardo Indígena de Kokonuko, comunidad que reiteró su intención de que se adquiriera la totalidad del predio.

A duce el propietario en documento fechado 24 de abril de 2021, que, como condición para concretar la negociación, el Ministerio del Interior a través del entonces Viceministro Juan Carlos Soler, le solicitó tramitar a su costa la elaboración del avalúo comercial del predio y del establecimiento de comercio. Motivo por el cual, contrató a la “Lonja de Avaluadores de Colombia S.A.S”. Además, señaló que los avalúos fueron entregados al Ministerio del Interior mediante radicado Externo No. EXTMI-35010 del 26 de agosto de 2019.

Mediante oficio OFI19-34312-DMI-10008, el Ministerio del Interior remitió a la ANT, los avalúos efectuados por la Lonja de Avaluadores de Colombia S.A.S., con el fin de que la ANT adelantara su análisis a la luz de las competencias propias y solicitara al IGAC concepto sobre marco normativo, alcance y competencias para la elaboración de avalúos de predios objeto de adquisición por parte de la ANT. Esto según reunión llevada a cabo entre funcionarios del Ministerio Interior, DAE-ANT y la coordinación de avalúos del IGAC.

Los informes remitidos por el Ministerio del Interior dan cuenta de dos avalúos comerciales elaborados por la Lonja de Avaluadores de Colombia. En el primero de ellos, valoraron únicamente el lote de terreno y las instalaciones recreativas, concluyendo que el valor total del inmueble a julio de 2019 correspondía a la suma de DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS COLOMBIANOS (\$ 19.442.325.000).

Vale señalar que dentro de la identificación del inmueble que se realizó en este primer informe, se indicó que el uso actual del predio es recreacional. También señala el informe que el predio cuenta una casa principal para aproximadamente seis (6) personas, área de baños y vestieres, restaurantes y cafeterías. Además de una serie de atracciones tales como, jacuzzi natural de lodo mineral, un tobogán de 56 mts de longitud, lago con agua termal, siete fuentes de agua termal mineral, zona de camping, tres parqueaderos para vehículos, parqueadero de buses, parqueadero para motos, entre otros. En ese mismo sentido señalaron que el lote de terreno cuenta con un gran potencial urbanístico, debido a sus características y tamaño.

A su vez, el segundo avalúo se realizó al establecimiento de industria y comercio y/o “Good Will”, definiendo la calidad y cantidad de mercado, clientela, fama, prestigio, etc., de un negocio comercial industrial. Señaló el informe de avalúo comercial que para este segundo ítem se tuvo en cuenta las utilidades o remanentes proyectados a determinado número de años, traídos a valor presente, así como también la actividad u objeto social que desarrolla la empresa. Con base en estas consideraciones la firma avaluadora concluyó que el valor total del establecimiento de industria y comercio y/o “Good Will”, corresponde a la suma de NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS COLOMBIANOS (\$ 9.932.499.961).



El 17 de febrero de 20209, la Central de Inversiones (CISA), entidad adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, manifestó que se encontraban ejecutando contrato interadministrativo suscrito con el Ministerio del Interior, con el objeto de realizar la comercialización del inmueble Agua Tibia No. 2. En tal sentido solicitaron a esta dirección, copia del avalúo comercial realizado por el IGAC y remitido a la ANT.

Finalmente, mediante oficios del 17 de noviembre de 202010 y del 01 de diciembre de 202011, el señor Oscar Julián Hernández Hermosa, funcionario de la Central de Inversiones Inversiones (CISA), solicitó copia de todo el expediente del predio Aguas Tibias, para realizar el estudio de títulos.

No obstante, lo anterior responsan en el expediente algunas documentales, en las cuales se evidencia que tanto el Ministerio del Interior, así como el INCODER hoy ANT, han manifestado la imposibilidad de continuar con el proceso de adquisición de este predio, con todo y sus anexidades, pero sobre todo con el establecimiento comercial, por cuanto dicha adquisición desbordan su objeto y competencias.

Para el estudio de esta solicitud, es importante señalar que la totalidad de los antecedentes antes mencionados reposan de forma digital en el expediente administrativo, correspondiente al predio Agua Tibia No. 2 en el Sistema de Gestión Documental – ORFEO.

En atención a su respetuosa solicitud o Requerimiento y los antecedentes, esta Dirección Concluye que, si se adelantó el proceso de adquisición de compra directa del predio denominado “Agua Tibia No. 2” identificado con F.M.I.: **120-96016** y que su estado procesal actual se encuentra SUSPENDIDO o ARCHIVADO por las precedentes consideraciones.

Cordialmente,

JUAN CAMILO CABEZAS GONZALEZ

Director de Asuntos Étnicos

Proyectó: Ricardo Celedón /Abg. Contratista DAE – ANT.

Revisó: Diana Isabel Velandia G. /Abg. Equipo de Adquisiciones DAE -ANT.

Expediente Orfeo 201850000899800183E

hCABJ-GpXxaz-zu9L-Bo1S-2wcQ