

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

TIPO DE MINUTA: PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA A TRAVÉS DE VENTA DIRECTA

PROMITENTE VENDEDORA: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., identificada con **NIT 900.265.408-3**, en su calidad de administradora del **FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO- FRISCO**.

PROMITENTE COMPRADORA: AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, identificada con **NIT 900.948.953-8**.

Entre los suscritos, a saber **AMELIA PÉREZ PARRA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.694.448 expedida en Bogotá D.C, quien en virtud del Decreto No. 1454 de 03 de diciembre de 2024 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia, y Acta de Posesión y aceptación del cargo No. 511 de 05 de diciembre del 2024, en mi calidad de presidenta y representante legal de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** - cuya sigla es **SAE S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.265.408-3, sociedad de acciones simplificada de economía mixta, de orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número doscientos cuatro (204) de fecha seis (06) de febrero de dos mil nueve (2009) de la Notaria sexta (6°) de Pereira (Risaralda), inscrita el cuatro (04) de agosto de dos mil nueve (2009), bajo el número 01317324 del Libro IX, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en virtud de la Ley 1708 de 2014 es la única administradora del **FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por otra parte,

DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía 1.121.883.335, quien en el presente documento obra en su calidad de Directora Técnica de la Agencia Nacional de Tierras, nombrada a través de la Resolución No. 202561000066786 del veinte (20) de enero del dos mil veinticinco (2025), autorizada para firmar la presente promesa de compraventa en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, identificada con NIT 900.948.953-8, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**

Para efectos de la presente promesa de compraventa, las personas que intervienen en calidad de promitente vendedora y promitente compradora se denominarán, de manera conjunta, **LAS PARTES**, quienes, en pleno uso de sus facultades legales y de común acuerdo, manifiestan su voluntad de obligarse conforme a los términos establecidos en este instrumento, y en tal sentido, acuerdan lo siguiente:

CONSIDERACIONES

- 1. Que el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera, suscrito en el año dos mil dieciséis (2016) entre el Gobierno Colombiano y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia – Ejército del Pueblo (FARC-EP), estableció en el punto 1.1.1, denominado “Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral”, la creación de un fondo de tres (3) millones de hectáreas de tierras para las personas que sean objeto de este beneficio de conformidad con lo establecido en el mismo.

Posteriormente, el Acto Legislativo No. 02 de 2017 incorporó un artículo transitorio a la Constitución Política, mediante el cual se estableció la obligación de todas las instituciones y autoridades del Estado de dar cumplimiento de buena fe a lo acordado en el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

Construcción de una Paz Estable y Duradera. Esta disposición fue declarada exequible por la Corte Constitucional mediante la Sentencia C-630 de 2017, reafirmando su validez constitucional.

2. Que, adicional a lo anteriormente expuesto, el Gobierno Nacional, en el marco de su programa de gobierno y del *Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026*, ha establecido como uno de sus principales objetivos el cumplimiento efectivo del *Acuerdo Final de Paz de 2016* y el avance hacia la consolidación de una *paz total*. En este contexto, se otorgó a la **Agencia Nacional de Tierras (ANT)** la facultad de adquirir directamente predios rurales al **Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO)**, con el propósito de dar cumplimiento a los compromisos derivados del mencionado Acuerdo. Por tal motivo, la ANT actúa en el presente instrumento en calidad de **PROMITENTE COMPRADORA**, mientras que la **Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE)** interviene en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**.
3. Que, el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 establece que, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) será administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE)
4. Que las Fiscalías Especializadas de la Unidad Nacional para la extinción del derecho de dominio y contra lavado de activos secuestro los bienes inmuebles relacionados en el Anexo técnico No.1 y en consecuencia los dejo en disposición del administrador del **FRISCO**.
5. Que, dentro de los bienes del FRISCO administrados por SAE S.A.S. disponibles para comercialización se encuentran los inmuebles relacionados en el Anexo técnico No 1.
6. Que, el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, establece la figura de Enajenación Temprana como mecanismo para facilitar la administración de bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO
7. Que la Sociedad de Activos Especiales SAS, en calidad de administradora de los bienes pertenecientes al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), tiene bajo su administración los inmuebles señalados en el numeral anterior.
8. Que mediante el radicado (ANT) 202540000450511 del 28 de abril de 2025, radicado (ANT) 202540000482991 del 02 de mayo de 2025, radicado (ANT) 202540000220531 del 20 de marzo de 2025 y radicado 202440009956491 del 30 de septiembre de 2024, la **Dirección de Acceso a Tierras** de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** presentó oferta de compra sobre los folios relacionados en el anexo técnico No.1 documento soporte del presente documento.
9. Que, en igual sentido, el Comité de Negocios de Nivel Central, mediante sesión virtual asincrónica número tres (03), realizada el día veintidós (22) de mayo de 2025, aprobó el valor de venta de los inmuebles detallados en el Anexo N°01. Dicha aprobación se realizó conforme a los criterios técnicos y normativos vigentes.
10. Que, el día quince (15) de marzo de 2024, se suscribió **Convenio Marco No. ANT-20245100**, en virtud del cual, se busca aunar esfuerzos interinstitucionales entre la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** –





CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

ANT y la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE**, con el fin de articular acciones que permitan establecer los términos y condiciones que van a regir la compra y transferencia gratuita de tierras del FRISCO a la Agencia Nacional de Tierras. Dicho Convenio Marco, se encuentra vigente hasta el treinta (30) de julio de 2026.

11. Que, el día veintitrés (23) de abril de 2024, se suscribió **Contrato Interadministrativo No. ANT-20245679 (SAE 054-2024)** derivado del Convenio Marco No. **ANT-20245100**, con la finalidad de articular acciones entre la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT** y la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE**, que permitan desarrollar las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud del **Convenio Marco No. ANT-20245100** para la compra y transferencia de tierras del **FRISCO**.

Con fundamento en las anteriores consideraciones **LAS PARTES** celebran el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – OBJETO: LAS PARTES se obligan a suscribir la escritura pública de compraventa en la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** transfiere en favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el derecho de dominio de que será titular la Nación - FRISCO sobre los inmuebles estipulados en el **Anexo Técnico No.1**

PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 1888 del Código Civil y las funciones de la **ANT** como gestor catastral establecidas en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 50 de la Ley 2294 de 2023, **LA PROMITENTE COMPRADORA** verificará la cabida real en relación con la declarada y procederá a realizar el saneamiento físico catastral, trámite que deberá agotarse antes de la escrituración del inmueble objeto de venta. Si como resultado de este procedimiento, la cabida real fuere mayor que la declarada, **LA PROMITENTE COMPRADORA** aumentará proporcionalmente el precio. Por el contrario, si la cabida real fuera menor que la declarada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** estará obligada a restituir proporcionalmente el precio.

SEGUNDA.- TRADICIÓN: **LA PROMITENTE COMPRADORA** entiende y acepta que el inmueble objeto del presente contrato es administrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien, con posterioridad a la firma del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en ejercicio de las facultades otorgadas por el parágrafo 4 del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, proferirá acto administrativo que servirá de título traslativo de dominio del bien a favor del **FRISCO** y que tendrá los mismos efectos de una sentencia de extinción de dominio.

TERCERA. - TRÁMITES, PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y haber identificado plenamente los inmuebles prometidos, así como las características físicas y jurídicas de los mismos y los recibirá en el estado físico, jurídico y administrativo en que se encuentre de acuerdo con el cronograma de entrega que se defina. Será de cargo de la **PROMITENTE VENDEDORA**, el valor por concepto de servicios públicos causados hasta el día en que se haga la entrega del inmueble y/o se efectúe la escrituración de este; y de la **PROMITENTE COMPRADORA** los que se generen en adelante a partir del momento de la entrega o escrituración del bien objeto del presente contrato. En caso de que sea necesaria la reinstalación de algún servicio público, será por cuenta de **LA PROMITENTE COMPRADORA** y, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de ello.

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

CUARTA. - SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que los inmuebles objeto de este contrato, se encuentran bajo su administración y no los ha prometido en venta, ni enajenado por actos anteriores o posteriores a la resolución de aprobación de la causal de enajenación temprana. Así mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA no estará obligada a salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios de la cosa vendida, conforme lo establece el artículo 1895 del Código Civil, puesto que se trata de bienes de propiedad del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO). De igual manera, tampoco aplica la acción rescisoria por lesión enorme para el presente contrato ni en el contrato de compraventa, toda vez que la enajenación es resultado de la oferta presentada por LA PROMITENTE COMPRADORA y del valor establecido por LA PROMITENTE VENDEDORA, conforme a la determinación del precio de referencia, que será objeto de revisión entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA deberá comunicar a los depositarios y/o destinatarios una vez se suscriba la presente promesa de compraventa la venta de los inmuebles y tramitará los actos administrativos necesarios para la remoción de estos. Lo anterior, no es óbice para que LA PROMITENTE VENDEDORA haga la remoción en cualquier momento, de considerarlo viable o necesario, puesto que la administración y obligaciones de los inmuebles causadas después de la firma de la escritura de venta y/o entrega anticipada, son de cargo exclusivo de LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA realizará la respectiva solicitud de inscripción del acto administrativo que autoriza la enajenación temprana y del acto administrativo que ordena el levantamiento de anotaciones y transferencia al FRISCO ante el registrador competente, de conformidad con la instrucción administrativa No. 6 del 19 de julio de 2007 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de venta de los inmuebles relacionados en el Anexo No. 1 asciende a la suma de \$ 58,794,291,508. No obstante, dicho valor corresponde a una referencia preliminar, sujeta a modificaciones en función del resultado del avalúo comercial que se practique sobre cada uno de los bienes. En consecuencia, los precios aquí indicados podrán ser ajustados o modificados antes de la firma de las respectivas escrituras públicas de compraventa, atendiendo los valores establecidos por los avalúos comerciales actualizados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los valores y áreas de referencia mencionados fueron estimados por la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración de la SAE y la ANT, como resultado de un proceso conjunto y concertado entre ambas entidades, con base en la información disponible al momento de su cálculo.

PARÁGRAFO SEGUNDO- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor referenciado en la cláusula número QUINTA será pagado de la siguiente manera:

1. La suma equivalente al 60% del precio total de venta indicado en la presente cláusula, será cancelado por LA PROMITENTE COMPRADORA mediante consignación realizada a la firma de la presente promesa en la cuenta que sea informada por la PROMITENTE VENDEDORA para tales efectos.
2. Suma equivalente al 30%, será cancelado al suscribir la escritura pública de compraventa.
3. La suma equivalente al 10% restante del precio total de venta, será cancelada por EL PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR, una vez se vea reflejada la inscripción de la Escritura Pública de Compraventa en el certificado de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliarias prometidos ante la Oficina

Dirección General: Carrera 7#82-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co





CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, a través de consignación bancaria a nombre de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

PARÁGRAFO TERCERO LA PROMITENTE COMPRADORA podrá pagar en forma anticipada el saldo del precio de compraventa del inmueble prometido, para lo cual deberá informar por escrito a la **PROMITENTE VENDEDORA** anexando el comprobante de la consignación bancaria, a fin de que se certifique el ingreso del dinero a órdenes de la **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que se ordene la extinción de dominio del predio rural no social prometido en venta por este instrumento, antes de la firma de la presente promesa de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a reintegrar en su totalidad el precio pagado al Fondo de Tierras cuando se cumpla con las condiciones contenidas en el literal a), numeral 2º del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023.

PARÁGRAFO QUINTO El valor de compra se encuentra amparado con el presupuesto de la **PROMITENTE COMPRADORA**, particularmente con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.1724 del 22 de abril de 2024 de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**.

SEXTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA: **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo con el sistema de reparto notarial, seleccionará las notarías del círculo correspondiente donde se otorgará la escritura pública de compraventa del inmueble prometido en la presente promesa de compraventa dentro de los (6) meses siguientes a la fecha en que se suscriba este documento, término que comenzará a correr una vez **LA PROMITENTE COMPRADORA** pague la suma equivalente al primer pago indicado en el parágrafo primero de la cláusula quinta de este contrato. Las Partes contratantes convienen que la escritura pública mediante la cual se realizará la transferencia de dominio del inmueble prometido se otorgará en la notaría que resulte seleccionada conforme al sistema de reparto notarial. **LA PROMITENTE VENDEDORA** informará a **LA PROMITENTE COMPRADORA** la notaría seleccionada, así como la fecha y hora para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar o anticipar el término para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, siempre y cuando se presente justa causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **A LA PROMITENTE VENDEDORA** no le es imputable ningún tipo de incumplimiento por la demoras, negativas, rechazos o devoluciones que puedan presentarse en la notaría para suscribir la escritura pública ni en las correspondientes oficinas de registro de instrumentos públicos para la inscripción de los actos administrativos ni los instrumentos públicos a que haya lugar. No obstante, el administrador del **FRISCO** realizará todas las acciones necesarias tendientes a darle claridad al notario y/o registrador con el fin de que se viabilice el trámite respectivo.

PARÁGRAFO TERCERO: Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** remita la minuta de escritura pública a la **PROMITENTE COMPRADORA**, esta última contará con un plazo máximo de quince (15) días para su revisión y radicación ante la notaría respectiva.

SÉPTIMA.- ENTREGA. La entrega material de los inmuebles prometidos en venta se efectuará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al **PROMITENTE COMPRADOR**, de manera anticipada, de acuerdo con la aprobación emitida por el Comité de Negocios de Nivel Central, mediante sesión extraordinaria virtual asincrónica No. 03 del 22 de mayo de 2025, y el cronograma que acuerden las Partes.

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

OCTAVA. - GASTOS Y REGISTRO: Para efectos de lo dispuesto en los artículos 227 y 229 de la Ley 223 de 1995, reglamentada parcialmente por el Decreto 650 de 1996, se entiende que no generan el impuesto de registro los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Así mismo, no se cancelarán derechos registrales ni impuestos de registro departamental, teniendo en cuenta la exclusión expresa contenida tanto en el artículo 39 de la Resolución 773 del 26 de enero 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro para **LA COMPRADORA**. En este mismo sentido, **LA VENDEDORA** de acuerdo con la Resolución 179 del 10 de enero del 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro en su artículo 23 en el literal h y en lo estipulado en el párrafo 2 del citado artículo, indican que se considerará exenta de la causación de valor alguno de actuaciones registrales.

En caso de causarse derechos notariales con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como el impuesto de timbre, pago de estampillas y demás tasas o contribuciones, si fuere el caso, serán cubiertos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en un porcentaje equivalente a la mitad de los gastos ordinarios, teniendo en cuenta su participación en el presente acto jurídico.

De igual manera, para efectos de lo dispuesto en los artículos 227 y 229 de la Ley 223 de 1995, reglamentada parcialmente por el Decreto 650 de 1996, se entiende que no generan el impuesto de registro, los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Así mismo, no se cancelarán derechos registrales ni impuestos de registro departamental, teniendo en cuenta la exclusión expresa contenida tanto en el artículo 39 de la Resolución 773 del 26 de enero 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro para **LA PROMITENTE COMPRADORA**, como la contenida en el literal h del artículo 23 de la Resolución No. 179 del 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, para **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a iniciar y efectuar los trámites de registro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa, debiendo remitir a la oficina de la **PROMITENTE VENDEDORA** el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de compraventa, dentro de los quince (15) días calendario siguientes al otorgamiento de la citada escritura donde conste la inscripción de la compraventa.

NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS PEDIALES, VALORIZACIÓN Y COMPLEMENTARIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a pagar a la **PROMITENTE COMPRADORA** el valor correspondiente a los impuestos prediales, contribuciones de valorización y complementarios que se causen hasta la entrega anticipada del inmueble objeto de este contrato y/o hasta la fecha de escrituración del mismo, lo que primero ocurra ante la entidad competente para dicho recaudo y **LA PROMITENTE COMPRADORA** a cancelar los impuestos prediales, contribuciones de valorización y complementarios que se causen desde la fecha de la entrega anticipada del predio y/o hasta la fecha de escrituración ante la entidad competente para dicho recaudo.

CLÁUSULA DÉCIMA. – TERMINACIÓN: LAS PARTES acuerdan terminar anticipadamente el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** cuando se configure cualquiera de los siguientes eventos:

- A. Cuando **LAS PARTES** así lo convengan expresamente por escrito en cualquier tiempo siempre y cuando sea antes del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa del inmueble objeto de esta promesa.
- B. Cuando por orden administrativa o judicial no se pueda efectuar la suscripción y otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En este evento no se entenderá de ninguna forma que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se ha retractado.

DÉCIMA PRIMERA. - ORIGEN DE FONDOS: LA PROMITENTE COMPRADORA declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que utiliza para el pago de las obligaciones asumidas en la presente promesa de compraventa son producto de Presupuesto General de la Nación para el cumplimiento de la Reforma Agraria.

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co





CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

DÉCIMA SEGUNDA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Con la suscripción del presente documento, LA PROMITENTE COMPRADORA declara que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de incompatibilidad o inhabilidad previstas en la Constitución, en la Ley y el Código de Ética y Buen Gobierno de SAE SAS.

DÉCIMA CUARTA ALISTAMIENTO: La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE S.A.S.) se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) adquiera la titularidad de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa. Esto incluye la gestión del acto administrativo de autorización para la enajenación temprana y la efectiva transferencia del derecho de dominio a favor del FRISCO, dentro de un plazo máximo de seis (6) meses.

No obstante, la SAE S.A.S. no será responsable por eventuales incumplimientos derivados de demoras, negativas, rechazos o devoluciones que puedan surgir en las oficinas de registro de instrumentos públicos durante el proceso de inscripción de los actos administrativos. En todo caso, el administrador del FRISCO adelantará las gestiones necesarias para brindar claridad sobre la situación y facilitar la viabilidad del trámite correspondiente.

DÉCIMA QUINTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales las Partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., señalando como dirección de notificación las siguientes:

- **LA PROMITENTE VENDEDORA – SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES:** Carrera 7 No. 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: notificacionjuridica@saesas.gov.co.
- **LA PROMITENTE COMPRADORA – AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS:** Calle 43 No. 57-41 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: juridica.ant@ant.gov.co y astolfo.aramburo@ant.gov.co.

DÉCIMA SEXTA: La presente promesa de compraventa constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 422 del C.G. del P., Ley 1564 de 2012.

DÉCIMA SEPTIMA: VALIDEZ: El presente contrato de promesa de compraventa requiere para su validez, de la firma de las Partes contratantes.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares de igual contenido, el día veintitres (23) de mayo de 2025.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

AMELIA PÉREZ PARRA
C.C. No. 41.694.448
Representante Legal
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Aprobó: Esteban Guerrero Álvarez - Gerente Comercialización Activos No Sociales EGA
Revisó: Alejandra Patiño Álvarez - Profesional Especializada
Revisó: Alejandra Beitia - Jefe oficina jurídica

Beitia

LA PROMITENTE COMPRADORA,

DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ
C.C. No. 1.121.883.335
Directora de Acceso a Tierras
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS:

Aprobó: Leidy V. Huertas - Contratista DAT - ANT
Revisó: Dayerly Baquero Guevara - Contratista DAT - ANT
Revisó: Andrés F. Vargas - Contratista DAT - ANT

Firmado digitalmente por
DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ
Fecha: 2025.05.23 12:50:29 -05'00'

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co



ANEXO TECNICO No.1

BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

No	FOLIO MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	AREA	VALORES DE REFERENCIA
1	072-9777	BOYACA	SAN PABLO DE BORBUR	20,4666	\$ 286,532,400
2	072-8383	BOYACA	OTANCHE	36,4331	\$ 180,000,000
3	072-15467	BOYACA	SAN PABLO DE BORBUR	9,6001	\$ 40,362,000
4	072-42204	BOYACA	OTANCHE	40,1811	\$ 474,000,000
5	072-15466	BOYACA	SAN PABLO DE BORBUR	19,7194	\$ 82,908,000
6	072-63864	BOYACA	MARIPI	18,1583	\$ 88,320,000
7	072-110	BOYACA	MARIPI	32,6413	\$ 188,640,000
8	072-10129	BOYACA	OTANCHE	93,4138	\$ 492,000,000
9	064-733	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	113,9792	\$ 1,596,980,000
10	064-1256	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	38,8822	\$ 544,740,000
11	064-12801	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	23,9402	\$ 335,440,000
12	064-14855	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	22,8145	\$ 319,620,000
13	064-14853	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	27,8142	\$ 389,620,000
14	064-14854	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	34,7486	\$ 486,780,000
15	064-11729	BOLÍVAR	MAGANGUÉ	11,3559	\$ 98,868,540
16	226-10291	MAGDALENA	PLATO	37,6178	\$ 271,152,000
17	226-13337	MAGDALENA	PLATO	45,9168	\$ 330,912,000
18	224-4549	MAGDALENA	SAN ZENON	1939,9064	\$ 12,040,896,000
19	072-30092	BOYACA	PAUNA	16,4831	\$ 90,750,000

ANEXO TECNICO No.1

BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

20	072-31825	BOYACA	OTANCHE	151,54	\$ 910,320,000
21	072-30128	BOYACA	MARIPI	11,6634	\$ 56,064,000
22	072-14657	BOYACA	MARIPI	14,4983	\$ 69,696,000
23	148-37062	CORDOBA	PUEBLO NUEVO	7,8762	\$ 126,020,602
24	040-72174	ATLANTICO	BARANOA	36,832	\$ 2,025,763,608
25	040-22948	ATLANTICO	BARANOA	13,385	\$ 736,179,543
26	060-3979	BOLIVAR	CLEMENCIA	27,3372	\$ 820,117,650
27	210-8507	LA GUAJIRA	RIOHACHA	33,2256	\$ 382,094,872
28	080-42038	MAGDALENA	SANTA MARTA	79,8887	\$ 958,665,204
29	080-83939	MAGDALENA	SANTA MARTA	25,1573	\$ 301,888,296
30	324-61171	SANTANDER	CIMITARRA	6,2794	\$ 56,952,000
31	324-61170	SANTANDER	CIMITARRA	5,922	\$ 61,416,000
32	106-9532	CALDAS	LA DORADA	9,1735	\$ 87,210,000
33	352-1358	TOLIMA	ARMERO	52,455	\$ 482,908,000
34	156-24475	CUNDINAMARCA	SAN JUAN DE RIOSECO	210,146	\$ 950,000,000
35	352-3376	TOLIMA	ARMERO	9,7821	\$ 90,068,000
36	072-45015	BOYACA	MARIPI	15,0156	\$ 28,800,000
37	362-21453	TOLIMA	FALAN	45,8816	\$ 963,514,020
38	362-14402	TOLIMA	SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA	42,9239	\$ 373,438,243
39	362-11718	TOLIMA	SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA	14,0993	\$ 122,664,336
40	360-5512	TOLIMA	SAN LUIS	44,8426	\$ 1,076,222,904

[Handwritten signature]

ANEXO TECNICO No.1

BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

41	360-14032	TOLIMA	GUAMO	18,1361	\$ 308,315,264
42	357-836	TOLIMA	ESPINAL	43,9939	\$ 1,196,636,664
43	357-16552	TOLIMA	ESPINAL	65,6777	\$ 3,612,278,010
44	351-536	TOLIMA	PIEDRAS	92,9557	\$ 2,045,026,676
45	351-402	TOLIMA	AMBALEMA	50,5621	\$ 1,769,674,690
46	351-301	TOLIMA	AMBALEMA	100,4555	\$ 3,515,942,675
47	351-150	TOLIMA	AMBALEMA	22,7958	\$ 866,243,554
48	350-18820	TOLIMA	IBAGUÉ	20,4118	\$ 65,317,830
49	350-15283	TOLIMA	VALLE DE SAN JUAN	542,5314	\$ 8,137,971,315
50	222-18169	MAGDALENA	ZONA BANANERA	353,4898	\$ 2,120,939,130
51	072-48325	BOYACA	MARIPI	11,3117	\$ 54,384,000
52	072-30882	BOYACA	MARIPI	54,4168	\$ 261,552,000
53	072-24390	BOYACA	MARIPI	21,8132	\$ 104,832,000
54	222-16941	MAGDALENA	ZONA BANANERA	295,8402	\$ 1,775,041,578
55	202-7264	HUILA	AGRADO	101,8586	\$ 814,868,912
56	202-4553	HUILA	AGRADO	69,9671	\$ 559,737,280
57	143-19850	CORDOBA	CIENAGA DE ORO	22,8612	\$ 297,180,000
58	080-4564	MAGDALENA	SANTA MARTA	13,6395	\$ 163,674,948
59	060-129880	BOLÍVAR	ARJONA	9,7983	\$ 352,741,068
60	303-22632	SANTANDER	BARRANCABERMEJA	85,8213	\$ 1,461,182,300
61	064-9934	BOLÍVAR	ACHI	42,9746	\$ 292,227,396

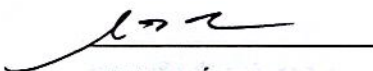
ANEXO TECNICO No.1

BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

TOTAL GENERAL	5.483,3096	\$ 58,794,291,508
---------------	------------	----------------------

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, el día veintidós (22) de mayo de 2025.

LA PROMITENTE VENDEDORA,



AMELIA PÉREZ PARRA

C.C. No. 41.694.448

Representante Legal

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Aprobó: Esteban Guerrero Álvarez -Gerente Comercialización Activos No Sociales EGA

Revisó: Alexandra Patiño Álvarez- Profesional Especializada II

Revisó: Alejandra Beitia - Jefe oficina jurídica

Beitia

LA PROMITENTE COMPRADORA,



DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ

C.C. No. 1.121.883.335

Directora de Acceso a Tierras

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS:

Aprobó: Leidy V. Huertas - Contratista DAT - ANT

Revisó: Dayrly Baquero Guevara - Contratista DAT - ANT

Revisó: Andrés F. Vargas - Contratista DAT - ANT

Firmado
digitalmente por
DEICY LIZETH
GÓMEZ GÓMEZ
Fecha:
2025.05.23
12:50:07 -05'00'