

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

Entre los suscritos, a saber:

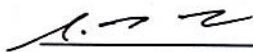
AMELIA PÉREZ PARRA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.694.448 expedida en Bogotá D.C, quien en virtud del Decreto No. 1454 de 03 de diciembre de 2024 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República 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.
2. 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



1

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 FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

3. 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**.
4. 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)
5. Que las Fiscalías Especializadas de la Unidad Nacional para la extinción del derecho de dominio y contra lavado de activos secuestro los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliarias **384-36289, 384-35609, 290-5161, 290-9249, 290-54447** y en consecuencia los dejo en disposición del administrador del FRISCO.
6. Que, dentro de los bienes del **FRISCO** administrados por SAE S.A.S. disponibles para comercialización se encuentra los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 384-36289, 384-35609, 290-5161, 290-9249, 290-54447** cuyas características se describen en la cláusula **PRIMERA** del presente contrato.
7. Que, el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, establece la figura de Enajenación como mecanismo para facilitar la administración de bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO.
8. Que, de conformidad con el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, se autorizó la enajenación temprana de los bienes inmuebles **No. 384-36289, 384-35609** mediante **Resolución No. 975 de 2024**.
9. Que, de conformidad con el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, el Comité Técnico De Bienes Muebles e Inmuebles de la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles en sesión extraordinaria virtual asincrónica mediante Acta No. 22 – 2025, **APROBÓ** el inicio del proceso de enajenación temprana de los bienes inmuebles relacionados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **290-5161, 290-9249 y 290-54447**.
10. Que mediante el radicado (ANT) No. 202540000739331 y No 202540000782241 **La Dirección de Acceso a Tierras** de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** presentó oferta de compra sobre los inmuebles individualizados en la **CLÁUSULA PRIMERA**. En consecuencia, de conformidad con lo normado en el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, una vez notificada la oferta, el avalúo comercial quedó en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

2

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



7

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

11. Que, en igual sentido, El Comité de Negocios de Nivel Central mediante sesión Extraordinaria No. 11 del 21 y 22 de agosto de 2025 realizado de manera virtual asincrónica y a través de correo electrónico aprobó el valor de venta de los inmuebles.
12. Que, el día quince (15) de marzo de 2024, se suscribió **Convenio Marco. ANT-20245100**, en virtud del cual, se busca aunar esfuerzos interinstitucionales entre 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.
13. Que, en concordancia con lo estipulado en la cláusula quinta del **Otrosí No. 1**, que a su vez modificó la cláusula sexta al **Convenio Marco No. ANT-20245100** en su parágrafo primero indica que “las promesas de compraventa celebradas entre las Partes se podrá pactar un valor y área de referencia, (...), por lo que dicho precio será susceptible de reajuste y modificación previo a la suscripción de las respectivas escrituras públicas de compraventa.”
14. 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 del que será titular la Nación - FRISCO sobre los siguientes inmuebles:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	TIPO	DIRECCIÓN O NOMBRE DE VERDA – NOMBRE HACIENDA	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO	ESTADO DE OCUPACIÓN
384-36289	INMUEBLE - RURAL	HACIENDA SAN LUIS	TULUA - VALLE DEL CAUCA	Ocupado
384-35609	INMUEBLE - RURAL	LT 4 EL TABLAZO	TULUA - VALLE DEL CAUCA	Ocupado



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

290-5161	INMUEBLE - RURAL	FINCA EL DIAMANTE	PEREIRA - RISARALDA	Ocupado
290-9249	INMUEBLE - RURAL	LT VENTIADERO	PEREIRA - RISARALDA	Ocupado
290-54447	INMUEBLE - RURAL	LT EL PARAISO	PEREIRA - RISARALDA	Ocupado

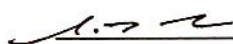
PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 1888 del Código Civil y las funciones de la ANT como gestor catastral establecidas en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 50 de la Ley 2294 de 2023, **LA PROMITENTE COMPRADORA** verificará la cabida real en relación con la declarada y procederá a realizar el saneamiento físico catastral, trámite que deberá agotarse antes de la escrituración de los inmuebles 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 los inmuebles 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 de los bienes a favor del FRISCO y que tendrá los mismos efectos de una sentencia de extinción de dominio.

De igual forma, **LA PROMITENTE VENDERORA** podrá a través de acto administrativo generar el título traslativo de dominio o título de compraventa real y efectiva a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** sin que sea necesario otro instrumento jurídico que valide esta actuación más allá de las solemnidades de ley, acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 93 de la Ley 1708 de 2014.

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 lo 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 de los inmuebles y/o se efectúe la escrituración de estos; y de la **PROMITENTE COMPRADORA** los que se generen en adelante a partir del momento de la entrega o escrituración de los bienes 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.

CUARTA.- SANEAMIENTO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que los inmuebles objeto de este contrato, se encuentran bajo su administración y no lo 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 un bien de propiedad del Fondo para la Rehabilitación,



4

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 FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

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 avalúo comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA deberá comunicar a los depositarios y/o destinatarios una vez se suscriba la presente promesa de compraventa del inmueble y tramitará los actos administrativos necesarios para la remoción de estos. Lo anterior, no es obstáculo para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga la remoción en cualquier momento, de considerarlo viable o necesario, puesto que la administración y obligaciones del inmueble causadas después de la firma de la escritura de venta, 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 total de venta del inmueble reseñado en la cláusula primera, es la suma de **VEINTITRESMIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 23,164,080,000 M/L)**. **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el precio de los inmuebles prometidos en venta, de la siguiente manera:

No.	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FMI	ÁREA TERRENO (HA-m2)	VALORES DE REFERENCIA
1	VALLE DEL CAUCA	TULUA	HACIENDA SAN LUIS	384-36289	382.20	\$3,822,000,000
2	VALLE DEL CAUCA	TULUA	LT 4 EL TABLAZO	384-35609	25.6000	\$2,350,080,000
3	RISARALDA	PEREIRA	FINCA EL DIAMANTE	290-5161	240	\$16,560,000,000
4	RISARALDA	PEREIRA	LT VENTIADERO	290-9249	3	\$162,000,000
5	RISARALDA	PEREIRA	LT EL PARAISO	290-54447	5	\$270,000,000
				TOTAL	655.8000	\$ 23,164,080,000

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar el precio de los inmuebles prometidos en venta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bajo las condiciones determinadas en la **CLAUSULA SEPTIMA DEL CONVENIO MARCO No. ANT-20245100 modificada por el OTROSI No. 5** así:

"PARÁGRAFO SEGUNDO- PAGO OPCIONAL 2: Previo a la suscripción de la promesa de compraventa las partes de común acuerdo podrán someter a decisión del comité de seguimiento, la autorización del trámite de pago excepcional de Ochenta por ciento (80%) del valor de venta con la suscripción de promesa

[Firma manuscrita]

5

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 FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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 compraventa y el saldo equivalente al veinte por ciento (20%), una vez inscrita la transferencia de dominio al folio de matrícula inmobiliaria."

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE COMPRADORA podrá pagar en forma anticipada el saldo del precio de compraventa de los inmuebles prometidos, 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 TERCERO: LAS PARTES son conscientes y aceptan que la presente promesa de compraventa se pacta sobre un valor y área de referencia, el cual es calculado de conformidad con la información disponible y el histórico de avalúos que posee la SAE. No obstante, dicho valor y área deberá ser verificado y rectificado por una firma avaluadora contratada por cualquiera de las Partes de mutuo acuerdo, conforme al levantamiento topográfico que realice la ANT, por lo que dicho precio será susceptible de reajuste y modificación previo a la suscripción de las respectivas escrituras públicas de compraventa.

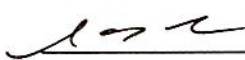
PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que se ordene la extinción de dominio del predio rural no social prometido en venta por este instrumento, antes de la firma de la presente promesa de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a reintegrar en su totalidad el precio pagado al Fondo de Tierras cuando 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. 2124 de fecha 14 de noviembre de 2024 de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en el que la **PROMITENTE COMPRADORA** determine que el estado de ocupación del predio es irregular, es decir, cualquier ocupación que no cuente con un vínculo jurídico vigente y válido entre los ocupantes y la SAE, la **PROMITENTE COMPRADORA** procederá a realizar el desalojo y el valor de este será descontado del valor del pago pendiente a la **PROMITENTE VENDEDORA** según lo establecido en **EL LITERAL D DE LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DEL CONVENIO MARCO No. ANT-20245100** la cual fue modificada en la cláusula quinta del **OTROSI No 3** a dicho convenio.

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 (90) días calendario 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 éste contrato. **LAS PARTES** contratantes convienen que la escritura pública mediante la cual se realizará la transferencia de dominio de los inmuebles prometidos 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.



6

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 FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

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 se efectuarán 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 No. 11 del 21 y 22 de agosto de 2025 y el cronograma que acuerden las Partes.

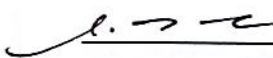
OCTAVA. - GASTOS Y REGISTRO: Para efectos de lo dispuesto en los artículos 227 y 229 de la Ley 223 de 1995, reglamentada parcialmente por el Decreto 650 de 1996, se entiende que no generan el impuesto de registro los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Así mismo, no se cancelarán derechos registrales ni impuestos de registro departamental, teniendo en cuenta la exclusión expresa contenida tanto el artículo 17 de la Resolución 000179 del 10 de enero 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro para LA PROMITENTE COMPRADORA. En este mismo sentido, LA PROMITENTE 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 parágrafo 2 del citado artículo, indican que se considerará exenta de la causación de valor alguno de actuaciones registrales.

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 de los inmuebles objeto de este contrato y/o hasta la fecha de escrituración de los mismos, lo que primero ocurra, y LA PROMITENTE COMPRADORA a cancelar los impuestos prediales, contribuciones de valorización y complementarios que se causen desde la fecha de la entrega anticipada de los predios y/o hasta la fecha de escrituración.

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.



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

23



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 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

- 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.
- C. Cuando **LA PROMITENTE COMPRADORA** no realice alguno de los pagos pactados en la **CLÁUSULA QUINTA** del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente a la respectiva fecha límite y previa disponibilidad presupuestal. El impago de **LA PROMITENTE COMPRADORA** será entendido como un retracto que da lugar a la pérdida de las arras.

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.

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 TERCERA 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 CUARTA. - 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.



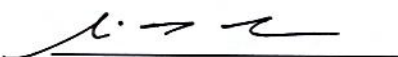
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI 384-36289, 384-35609, 290-516, 290-9249 y 290-54447 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

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

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, el día _____ (___) de agosto del 2025.

LA PROMITENTE VENDEDORA,



AMELIA PÉREZ PARRA

03 C.C. No. 41.694.448
Representante Legal
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

REVISÓ: Esteban Guerrero Álvarez – Gerente de Comercialización de Activos no sociales *cg*

APROBÓ: Diego Chávez Prieto- Director Comercial *Diego Ch.*

ELABORÓ: Alexandra Patiño Álvarez – Profesional especializado *ll. alip*

ELABORÓ: Sergio Eduardo Romero Negrete – Profesional I

LA PROMITENTE COMPRADORA,



DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ

C.C. No. 1.121.883.335
Directora Técnica de Acceso a Tierras
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

**DEICY
LIZETH
GÓMEZ
GÓMEZ**

Firmado
digitalmente por
DEICY LIZETH
GÓMEZ GÓMEZ
Fecha:
2025.09.03
12:13:04 -05'00'

APROBÓ: Leidy Viviana Huertas

Revisó: Andres Felipe Vargas



Andres Felipe Vargas

