



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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 Dirección de Acceso a Tierras 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 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

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



83

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

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 No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-7937; 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 el inmueble identificado(s) con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, y 234-7937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias (232) y Puerto López (234) respectivamente, 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 del (los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente contrato mediante Resolución No. 616 del 31 de julio de 2024 y Resolución No. 613 del 31 de julio de 2024 inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, y 234-7937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias y Puerto López respectivamente.
9. Que mediante los radicados (ANT) No. 202440010278361 y No. 202440010866671 la Dirección de Acceso a Tierras de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** presentó oferta de compra sobre los inmuebles individualizados en la consideración quinta. En consecuencia, de conformidad con lo normado en el

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@saes.gov.co - www.saes.gov.co



3

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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 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.

10. Que, el Comité de Negocios de Nivel Central mediante sesión ordinaria No. 41 en modalidad Asincrónica del 27 de noviembre de 2024 aprobó el valor de los inmuebles.
11. 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 – 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.
12. 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."
13. 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



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

232-18434	INMUEBLE -RURAL	ENTRE RÍOS	ACACIAS- META	DESOCUPADO
234-14242	INMUEBLE -RURAL	LT 1	PUERTO LOPEZ- META	ARRENDADO
234-14243	INMUEBLE -RURAL	LT 2	PUERTO LOPEZ- META	ARRENDADO
234-405	INMUEBLE -RURAL	LA PRIMAVERA	PUERTO LOPEZ- META	ARRENDADO
234-4800	INMUEBLE -RURAL	CAMBODIA	PUERTO LOPEZ- META	ARRENDADO
234-7937	INMUEBLE -RURAL	LT	PUERTO LOPEZ- META	ARRENDADO

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 los recibirá en el estado físico, jurídico y administrativo en que se encuentren 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 a la autoridad competente; 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 DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

contrato a la autoridad competente. 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 encuentra 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, 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 de los inmuebles 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 de los inmuebles 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 SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$6.763.682.553 M/L).

No.	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FMI	ÁREA TERRENO (HA, M2)	AVALÚO COMERCIAL	VALOR VENTA CON DESCUENTO
1	Meta	Acacias	Entre Ríos	232-18434	153	\$3.939.750.000	\$3.128.555.475
2	Meta	Puerto López	LT Uno	234-14242	60,9514	\$295.065.727	\$295.065.727
3	Meta	Puerto López	LT Dos	234-14243	29,7257	\$143.902.114	\$143.902.114
4	Meta	Puerto López	La Primavera	234-405	139,6759	\$676.171.032	\$676.171.032
5	Meta	Puerto López	Cambodia	234-4800	167,4690	\$2.439.052.010	\$2.439.052.010

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@saes.gov.co - www.saes.gov.co



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

7	Meta	Puerto López	LT	234-7937	16,7189	\$80.936.195	\$80.936.195
				TOTAL	567 HA 5409 M2	\$ 7.574.877.078	\$6.763.682.553

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bajo las condiciones de determinadas en la **CLAUSULA SEPTIMA DEL CONVENIO MARCO No. ANT-20245100** modificada por el **OTROSI No. 2** así:

"Sesenta por ciento (60%) del bien inmueble con la firma de la promesa de compraventa, treinta por ciento (30%) al momento de suscribir la escritura pública de compraventa y, diez por ciento (10%) restante con el registro de dicho instrumento público.

La ANT desplegará diligentemente todas las gestiones necesarias para garantizar que se efectúen las transferencias de los recursos a SAE oportunamente de la manera antes indicada"

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 2° 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 de fecha 22 de abril 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 notarias del círculo correspondiente donde se otorgará

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 - atencionalcidadano@saetas.gov.co - www.saetas.gov.co



3

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

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 cada uno 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.

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 del inmueble prometido 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 ordinaria No. 41 en modalidad Asincrónica del 27 de noviembre de 2024 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 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 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 PREDIALES, 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 ante la entidad competente, lo

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@saes.gov.co - www.saes.gov.co



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 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

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 cada uno de los predios y/o hasta la fecha de escrituración ante la entidad competente.

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.
- 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. - 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 deicv.gomez@ant.gov.co

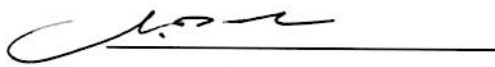
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ENAJENACIÓN TEMPRANA FMI No. 232-18434, 234-14242, 234-14243, 234-405, 234-4800, 234-5348 y 234-7937 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

DÉCIMA CUARTA: 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 QUINTA- 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 septiembre de 2025.

LA PROMITENTE VENDEDORA,



AMELIA PÉREZ PARRA

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

LA PROMITENTE COMPRADORA,



DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ

C.C. 1.121.883.335
Director Acceso Tierras
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

**DEICY
LIZETH
GÓMEZ
GÓMEZ**

Firmado digitalmente por
DEICY LIZETH
GÓMEZ GÓMEZ
Fecha:
2025.09.03
15:26:11 -05'00'

APROBÓ: Diego Yoani Chavez Prieto- Director Comercial 
Esteban Guerrero – Gerente de Comercialización de
Activos No Sociales. 
ELABORÓ: Sergio Eduardo Romero Negrete – Profesional 

REVISÓ: Andres Felipe Vargas Garrido 

APROBÓ: Leidy Huertas - Contratista 

