

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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: **JOSÉ DANIEL ROJAS MEDELLÍN**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 81.717.276, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, identificada con NIT 900.265.408-3, sociedad de acciones simplificada, de economía mixta, del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 204 del seis (6) de febrero de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Pereira, inscrita el cuatro (4) de agosto de dos mil nueve (2009) bajo el número 01317324 del Libro IX, la cual obra como administradora del **FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO)**, identificado con NIT 900.762.506-9, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por otra parte, **LUIS ANTONIO CHAVES ÁVILA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía 79.113.038, quien en el presente documento obra en su calidad de Director Técnico de la Agencia Nacional de Tierras, perteneciente a la Dirección de Acceso a Tierras, nombrado a través de la Resolución No. 202461002363486 del diez (10) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), autorizado para firmar la presente promesa de compraventa por medio de la Resolución No. 202310002040636 del dos (02) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, identificada con NIT 900.948.953-8, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado celebrar el presente **OTROSÍ No. 1** a la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrada el día diez (10) de Julio de dos mil veinticuatro (2024), previa las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, el diez (10) de Julio de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió promesa de compraventa, en virtud de la cual, **LA PROMITENTE VENDEDORA** obrando como administradora del FRISCO se compromete a transferir el derecho de dominio y posesión y, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a adquirir al mismo título, los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169.

SEGUNDA: Que, la **CLÁUSULA PRIMERA** de la promesa de compraventa, determinó los predios objeto de adquisición por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, así:

PRIMERA OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR obrando como administradora del FRISCO, se compromete a transferir el derecho de dominio y posesión que tiene a través de contrato de compraventa, y la PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adquirir al mismo título, del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169 y con cedula catastral No. 230790000000000260003000000000, cuyos linderos son

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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

FMI 141-25150 ahora 142-27169

INMUEBLE RURAL DENOMINADO EL SANTUARIO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BIVISTA CON UNA CABIDA DE 1.186 HS 6.782 MT LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA #646 DE 02-12- 2003 NOTARIA U DE RTA RICA

Contenidos en la Escritura No. 1031 del 2017-11-24 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

Conforme anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 142-27169

PARAGRAFO 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. 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, pero solo en el caso en que el precio final de venta fuese superior al precio de la cabida real.”

TERCERA: Que, la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** realizó una revisión detallada de la tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169, denominado “**EL SANTUARIO**” y, manifestó que existen dudas respecto a la naturaleza jurídica total del predio, en los siguientes términos:

“En lo que atañe a la naturaleza jurídica del predio, el FMI en estudio 141-25150 hoy 142-27169, tiene 5 folios matrices que a su vez se derivan de otros folios matrices. Una vez realizado el estudio de los FMI matrices con base en los parámetros del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se identificó preliminarmente que al menos tres (3) folios matrices presentan naturaleza jurídica baldía, como se evidencia a continuación: 1. FMI 142-25300 tiene 3 FMI matrices: (i) 142-24014 (acredita propiedad privada, no tiene FMI matriz ni complementación, el antecedente registral Anotación No. 01 indica COMPRAVENTA inscrita el 19 de agosto de 1961); (ii) 142-24015 (Es un presunto baldío al no acreditar propiedad privada, pues no tiene folio matriz ni complementación y la Anotación No. 01 indica la inscripción de “FOLIO DE MEJORAS” mediante la escritura pública No. 422 del 24 de octubre de 1953 en fecha 25 de octubre de 1953, a su vez, las inscripciones subsiguientes registran “COMPRAVENTA DE MEJORAS”); y (iii) 142-24556 (el cual a su vez se deriva del FMI 142-24370, que acredita propiedad privada pues cuenta con antecedente registral en la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS” por la Resolución 502 del 27 de septiembre de 1961 por INCORA BOGOTÁ, del Estado Colombiano a Salvador Ortiz Restrepo.) 2. FMI 142-24940 tiene 1 FMI matriz: FMI 142-24884, el cual acredita propiedad privada, pues en la complementación se recapitulan los títulos traslativos de dominio inscritos con anterioridad al 5 de agosto de 1974 y/o adjudicación de baldíos por medio de los cuales el propietario inicial JESUS MARÍA VIERA VILLA adquirió cada uno de los

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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

5 lotes que englobó en el FMI 142-24884. 3. FMI 142-2557 tiene 3 FMI matrices: (i) FMI 142-24337 (acredita propiedad privada, complementación indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS” por Resolución 421 del 2 de agosto de 1961 del Ministerio de Agricultura a Dolores Abad de Ortiz); (ii) FMI 142-24640 (el cual a su vez se deriva del FMI 142-24370, que acredita propiedad privada pues cuenta con antecedente registral en la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS” por la Resolución 502 del 27 de septiembre de 1961 por INCORA BOGOTÁ, del Estado Colombiano a Salvador Ortiz Restrepo); y (iii) FMI 142-24251, el cual a su vez se deriva del FMI 142-24100, que tiene 4 FMI matrices (A. 142-24048, que a su vez se deriva del FMI 142-25874 y es un PRESUNTO BALDÍO que no acredita propiedad privada, pues al no tener complementación ni folio matriz, la Anotación No. 01 registró escritura pública No. 70 del 7 de marzo de 1963 por la cual se protocolizó “FALSA TRADICIÓN 601 VENTA DE POSESIÓN”/ B. 142-24052, no tiene folio matriz ni complementación, inicialmente acreditaría propiedad privada pues la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN COMUNIDAD 106” DE: Tirzo Aguirre Gil y Josefa Duarte Hernández, A: Josefa Duarte Hernández inscrita el 8 de agosto de 1961 por Escritura Pública No. 141 del 17 de abril de 1961, sin embargo, al verificar la complementación del FMI derivado 142-24100 cuando hace referencia a este LOTE, parece incluir un antecedente registral adicional que no aparecen en el FMI matriz, pues indica “CUARTO: 19-06-61, ESCRITURA 133, 13-04-61, NOTARIA AYAPEL, DE: MEDELLIN JUSTINOANO. A: HERNANDEZ DUARTE JOSEFA, AGUIRRE GIL TIRZO. LIBRO 1 TOMO 9 FOLIOS 111, PARTIDA 771, DE 1.961. JUSTINIANO MEDELLIN DICE HABER ADQUIRIDO LO VENDIDO POR HERENCIA DE SUS PADRES ABELARDO MEDELLIN Y PETRONA PEREZ NO HAT CONSTANCIA DE REGISTRO”. Así, no es claro la acreditación o no de propiedad privada del FMI, al no haber registro de la forma en que Justiniano Medellín adquirió lo enajenado. / C. 142-24053, acredita propiedad pues la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍO” por la Escritura Pública 02-7110 del 6 de junio de 1968 del INCORA BOGOTÁ, del Estado Colombiano a José Betancur Giraldo. / D. 142-24054, acredita propiedad pues la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍO” por la Resolución 490 del 28 de octubre de 1958 del INCORA BOGOTÁ, del Estado Colombiano a Manuel Salvador F Herrera Marzola) 4. FMI 142-25581 tiene 1 FMI matriz: FMI 142-24884, el cual acredita propiedad privada, pues en la complementación se recapitulan los títulos traslativos de dominio inscritos con anterioridad al 5 de agosto de 1974 y/o adjudicación de baldíos por medio de los cuales el propietario inicial JESUS MARÍA VIERA VILLA adquirió cada uno de los 5 lotes que englobó en el FMI 142-24884. 5. FMI 142-25587 tiene 1 FMI matriz: FMI 142-24370, el cual acredita propiedad privada pues cuenta con antecedente registral en la Anotación No. 01 indica “ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS” por la Resolución 502 del 27 de septiembre de 1961 por INCORA BOGOTÁ, del Estado Colombiano a Salvador Ortiz Restrepo. En este sentido, los FMI 142-24015, 142-25874 Y 142-24502 no cuentan con antecedentes registrales que acrediten la propiedad privada y su naturaleza jurídica presuntamente corresponde a baldía; adicionalmente, al verificar la tradición del FMI 142-27169 se observa que el mismo es producto de múltiples englobes, desenglobes y compraventas parciales, por lo que únicamente con la revisión de los FMI no es posible identificar cuántas hectáreas de las que actualmente componen el predio son de origen presuntamente baldío, puesto que las anotaciones revisadas no indican el área segregada en las compraventas parciales y la mayoría de los FMI matrices aún están abiertos, es decir, tienen áreas remanentes. Por otra parte, todas las cadenas traslativas de dominio de los FMI matrices del 142-27169 desembocan en ENGLOBE realizado por Escritura Pública 646 del 2 de diciembre de 2003 por Jorge Tulio Arango Mora; título que a su vez dio origen a la apertura del

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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

FMI en estudio y se encuentra registrado en la Anotación No. 3, acreditando preliminarmente la correcta tradición del predio. A excepción del FMI matriz 142-24100 y su FMI derivado 142-24251, pues se observa que preliminarmente NO hay título que relacione a ambos predios, pues se indica que el FMI 142-24251 se originó y tiene en su primera anotación la inscripción de COMPRAVENTA por Escritura Pública 3498 del 27 de diciembre de 1978 de la Notaría 10 de Medellín, sin embargo, en el FMI matriz 142-242100 no aparece este título registrado como venta parcial o segregado, es más, no hay ningún negocio jurídico traslativo del dominio que pueda dar origen al FMI 142-42100, por lo anterior, se debe solicitar la EP 3498 para verificar su procedencia y naturaleza jurídica. Empero,

preliminarmente se indica que puede tratarse de un error registral, pues la complementación del FMI 142-24251 se incluyen los antecedentes y complementaciones del FMI 142-24100 y sus cuatro (4) FMI matrices. Así mismo, el FMI en estudio presenta hipotecas vigentes en las Anotaciones No. 01 y No. 02, por lo que las mismas deberán saneadas por la Sociedad de Activos Especiales previo a la eventual suscripción de Escritura Pública de Compraventa, de acuerdo al saneamiento jurídico de predios impuesto por el artículo 2.14.17.10 del Decreto 1071 de 2015 para su ingreso al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral de la ANT. Concepto jurídico (3 de mayo de 2024): En lo que atañe a la naturaleza jurídica del mismo, el predio es de naturaleza mixta, pues tiene folios matrices que no acreditan propiedad privada en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 así como folios matrices que sí la acreditan; sin embargo, de acuerdo a lineamientos impartidos por la coordinación, la no acreditación de propiedad privada no implica la no viabilidad jurídica del predio para su adquisición por enajenación temprana, pues en el clausulado de la promesa de compraventa y en la escritura pública de compraventa se consignará lo siguiente: "TENIENDO EN CUENTA LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 160 DE 1994, SI DESPUÉS DE REALIZAR EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICO JURÍDICO DEL PREDIO SI EXISTIERA ALGUNA DUDA RESPECTO DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA SEGÚN LA CADENA TRASLATIVA DE DOMINIO CONSIGNADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL PRIMERO DEL ARTÍCULO 21 DEL DECRETO 2363 DE 2015 SE ENVIARÁ SOLICITUD DE CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD ANTE LA SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA DE LA ANT A FIN DE OBTENER EL CONCEPTO QUE CONFIRME SI EL PREDIO ES UN BALDÍO O SI POR EL CONTRARIO ACREDITA PROPIEDAD PRIVADA, SI COMO RESULTADO DE ESTE PROCEDIMIENTO, LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO DE QUE TRATA LA PRESENTE VIABILIDAD JURÍDICA DA COMO RESULTADO QUE ES UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, EL PROCESO SE ADELANTARÁ POR TRANSFERENCIA A FAVOR DE LA ANT. " Adicionalmente, el predio analizado es de tipo RURAL, sobre el mismo se adelanta proceso de extinción judicial de dominio que no ha culminado, registrado en las anotaciones No. 13 y No. 14. Debe tenerse en cuenta que es necesario solicitar la cancelación de la anotación No. 01 y No. 02, pues registra dos (2) hipotecas vigentes. Adicionalmente, deberá solicitarse a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica el concepto y/o inicio de procedimiento de clarificación de la propiedad, a fin de determinar las hectáreas y/o porcentaje del predio que se reviste de naturaleza baldía, así como realizar la solicitud de títulos antes enunciada para tener certeza de la procedencia del FMI No. 142-24251. Sin perjuicio de lo anterior, y atendido a los lineamientos de la Coordinación respecto a los predios que, parcial o totalmente,

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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

resulten presuntamente baldíos, el predio es viable jurídicamente para ser adquirido por el mecanismo de enajenación temprá⁴”.

Cabe resaltar que, mediante memorando con radicado 202440000294953 de fecha quince (15) de Agosto de dos mil veinticuatro (2024) se dio traslado a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** para verificar la naturaleza jurídica del predio en cuestión.

En ese sentido, se hace necesario actualizar las disposiciones que sustentan la cláusula señalada anteriormente, esto es; de conformidad con el artículo 39 de la Resolución 773 del 26 de enero 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro y el literal h del artículo 23 de la Resolución No. 376 del 19 enero del 2024.

En consecuencia, las Partes de mutuo acuerdo deciden pactar las siguientes:

II. CLÁUSULAS

PRIMERA: Se modificará la **CLÁUSULA PRIMERA**, la cual quedará de la siguiente manera:

“PRIMERA OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR obrando como administradora del FRISCO, se compromete a transferir el derecho de dominio y posesión que tiene a través de contrato de compraventa, y la PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adquirir al mismo título, del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169 y con cedula catastral No. 230790000000002600030000000000, cuyos linderos son

FMI 141-25150 ahora 142-27169

INMUEBLE RURAL DENOMINADO EL SANTUARIO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BIVISTA CON UNA CABIDA DE 1.186 HS 6.782 MT LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA #646 DE 02-12- 2003 NOTARIA U DE RTA RICA

Contenidos en la Escritura No. 1031 del 2017-11-24 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

Conforme anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 142-27169

PARAGRAFO 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. Si como resultado de este

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 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

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, pero solo en el caso en que el precio final de venta fuese superior al precio de la cabida real."

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las **PARTES** acuerdan que no se iniciará ningún tipo de saneamiento hasta que no se aclare la naturaleza baldía de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169, sin que esto constituya bajo ninguna circunstancia un incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al tratarse de un procedimiento de clarificación de la propiedad de competencia de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, si como resultado del procedimiento de clarificación de la propiedad surtido por la autoridad de tierras, se expidiere acto administrativo donde se determine la naturaleza jurídica baldía o mixta (parte privada y parte baldía) de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 141-25150 ahora 142-27169, las **PARTES** decidirán de mutuo acuerdo si se devuelve lo pagado, si se imputa al precio final de venta de uno o todos los inmuebles de este contrato, o si se imputa el pago a las obligaciones causadas en otro negocio jurídico celebrado entre ambos.

SEGUNDA: Las demás cláusulas de la promesa de compraventa suscrita permanecerán incólumes.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los tres (3) días del mes de Septiembre del año 2024.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

 JOSE DANIEL ROJAS
MEDELLIN
2024.09.04 15:17:29
-05'00'

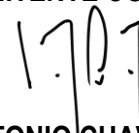
JOSÉ DANIEL ROJAS MEDELLÍN

C.C. No. 81.717.276

0402? Representante Legal

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

LA PROMITENTE COMPRADORA,



LUIS ANTONIO CHAVES AVILA

C.C. No. 79.113.038

Director de Acceso a Tierras

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)

Aprobó: Jaime Andrés Osorno Navarro – Director Comercial (E)
Revisó: Angielly Paola Martínez Ruiz–Gerente C. Activos Sociales

Aprobó: Leidy V. Huertas – Contratista DAT – ANT
Elaboró: Andrés Felipe Vargas Garrido – Contratista DAT – ANT