INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO O CONVENIO	
CONTRATO O CONVENIO N.º	063-2025
TIPO DE CONTRATO O CONVENIO	CONTRATACIÓN DIRECTA – PRESTACIÓN DE SERVICIOS
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE CONTRATISTA O ASOCIADO	ACTIVOS POR COLOMBIA S.A.S.
OBJETO CONTRACTUAL	Prestación de servicios integrales con la sociedad Activos por Colombia S.A.S., cuya participación accionaria es de titularidad del 100% de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para la comercialización de bienes inmuebles a través de mecanismos de subasta electrónica y la administración inmobiliaria en modalidad de arriendo u otras formas contractuales.
VALOR INICIAL	De acuerdo con el análisis del sector, el valor total del presente contrato será hasta la suma de DIECISÉIS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE ($16.725.082.817), incluidos los impuestos a que haya lugar.
PLAZO INICIAL	El plazo de ejecución del contrato será de UN (1) AÑO, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	15/08/2025
FECHA DE INICIO	19/08/2025
FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL	18/08/2026
NOMBRE DE SUPERVISOR(A) O INTERVENTOR	ESTEBAN GUERRERO ÁLVAREZ
CARGO DE SUPERVISOR O INTERVENTOR	DIRECTOR COMERCIAL
NOMBRE DE SUPERVISOR(A) O INTERVENTOR	BLANCA CECILIA LEÓN VELASCO
CARGO DE SUPERVISOR O INTERVENTOR	DIRECTORA DE ANÁLITICA ALISTAMIENTO Y VALORACIÓN
NOMBRE SUPERVISOR O INTERVENTOR	EDUARDO ALONSO BARÓN GÓMEZ
CARGO DE SUPERVISOR(A) O INTERVENTOR	VICEPRESIDENTE OPERATIVO
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	Disponibilidad Presupuestal No. 424 del 05 de agosto de 2025 Disponibilidad Presupuestal No. 425 del 05 de agosto de 2025 Disponibilidad Presupuestal No. 427 del 06 de agosto de 2025 Disponibilidad Presupuestal No 17 (Vigencia Futura 2026) del 13 de agosto de 2025

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

	Disponibilidad Presupuestal No 18 (Vigencia Futura 2026) del 13 de agosto de 2025 Disponibilidad Presupuestal No 19 (Vigencia Futura 2026) del 13 de agosto de 2025
COMPROMISO PRESUPUESTAL	Compromiso Presupuestal No. 1229 del 15 de agosto del 2025 Compromiso Presupuestal No. 11 del 15 de agosto del 2025 Compromiso Presupuestal No. 12 del 15 de agosto del 2025 Compromiso Presupuestal No. 13 del 15 de agosto del 2025 **SUSTITUIDOS.** Compromiso Presupuestal No. 47 del 02 de enero del 2026 Compromiso Presupuestal No. 12 del 02 de enero del 2026

INFORMACIÓN SOLICITUD DE MODIFICACIÓN ACTUAL	
TIPO DE MODIFICACIÓN	OTROSI EN LA FORMA DE PAGO – MODIFICACIÓN DE OBLIGACIONES.
VALOR ADICIONAR	N/A
FORMA DE PAGO	MODIFICAR LA CLAUSULA CUARTA FORMA DE PAGO.
PRÓRROGA	N/A.
SUSPENSIÓN	N/A
OTRA MODIFICACIÓN	Obligaciones especificas
FECHA DE TERMINACIÓN CON LA MODIFICACIÓN REQUERIDA	N/A

JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACÍON

La Dirección Comercial en aras de garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones asignadas, ha identificado la necesidad de modificar el contrato No. 063-2025 suscrito con ACTIVOS POR COLOMBIA S.A.S. justificando lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

El 15 de Agosto del 2025 se suscribió el contrato No. 063-2025 entre la SAE SAS y la SOCIEDAD ACTIVOS POR COLOMBIA S.A.S., el cual tiene como objeto *"Prestación de servicios integrales con la Sociedad Activos por Colombia S.A.S. cuya participación accionaria es de titularidad del 100% de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para la comercialización de bienes inmuebles a través de mecanismos de subasta electrónica y la administración inmobiliaria en modalidad de arriendo u otras formas contractuales"*

Dentro del contrato se encuentran como intervinientes tres dependencias de la SAE, estas son: la Dirección Comercial, la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración, y la Vicepresidencia Operativa, cada una con obligaciones y funciones según su competencia y especialidad.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

En desarrollo de la ejecución contractual, y como resultado de la articulación operativa entre las dependencias intervinientes, se identificó la conveniencia de precisar la asignación de determinadas obligaciones, con el fin de armonizar su distribución interna y optimizar los procesos asociados al cumplimiento del objeto contractual.

2. ASPECTOS TÉCNICOS

En tal sentido, y con el propósito de garantizar la adecuada ejecución del Contrato No. 063-2025, las partes consideran necesario suscribir un otrosí modificatorio orientado a ajustar y clarificar la asignación de ciertas obligaciones contractuales, de manera que reflejen con mayor precisión la dinámica funcional y operativa de las dependencias responsables, por lo cual se requiere realizar las siguientes modificaciones.

PRIMERA:

Se modifica la **CLÁUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO** en el subtítulo **"COMISIÓN DE ÉXITO PARA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES",** el texto quedará de la siguiente manera:

La comisión de éxito será pagada por **SAE** al **CONTRATISTA** con base en los pagos efectivamente abonados por el cliente hasta completar el cien por ciento (100%) del precio de venta del inmueble, y se desembolsará de manera sucesiva y proporcional hasta completar el cien por ciento (100%) del valor total de la comisión, conforme a las siguientes condiciones:

Primer pago: El cuarenta por ciento (40%) del valor total de la comisión, una vez el cliente haya abonado el cincuenta por ciento (50%) del precio final de venta del inmueble.

Segundo pago: El cuarenta por ciento (40%) del valor total de la comisión, una vez el cliente haya abonado el cien por ciento (100%) del precio final de venta del inmueble.

Tercer pago: El veinte por ciento (20%) restante del valor total de la comisión, contra el registro efectivo de la compraventa en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente.

Justificación:

La presente modificación se propone con el objeto de precisar y aclarar la redacción de la **Cláusula Cuarta – Forma de Pago**, específicamente en lo relativo a la comisión de éxito para la comercialización de bienes inmuebles, toda vez que el texto original contenía formulaciones generales que podían dar lugar a interpretaciones ambiguas respecto de la base de cálculo, el momento de causación y el criterio para el desembolso progresivo de la comisión.

En particular, la redacción inicial hacía referencia al pago de la comisión "de conformidad con el porcentaje del pago abonado por el cliente" y al "100% del valor de la comisión causada", sin identificar de manera expresa si la comisión debía liquidarse sobre pagos efectivamente recaudados, ni establecer de forma clara la correspondencia directa entre cada pago del cliente y el porcentaje específico de comisión a reconocer, lo cual podía generar dudas operativas y diferencias interpretativas en la ejecución contractual.

La versión propuesta introduce una descripción más detallada y precisa, al establecer expresamente que la comisión de éxito se reconocerá con base en los pagos efectivamente abonados por el cliente hasta completar el cien por ciento (100%) del precio de venta del inmueble, y que su desembolso se realizará de manera sucesiva y proporcional, definiendo de forma clara los porcentajes, condiciones y eventos habilitantes para cada pago. Asimismo, se diferencia de manera expresa el pago asociado al cumplimiento financiero del negocio del pago final condicionado al registro efectivo de la compraventa, reforzando la trazabilidad y el control del cumplimiento contractual.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

Es importante destacar que esta modificación **no implica un cambio en el esquema económico del contrato, ni en el porcentaje total de la comisión pactada, ni en los hitos de referencia (50% del precio, 100% del precio y registro de la compraventa)**, los cuales ya se encontraban previstos en la redacción original. El ajuste se limita a mejorar la técnica contractual y la claridad normativa, armonizando la cláusula con criterios de seguridad jurídica, control financiero y adecuada ejecución del contrato.

En consecuencia, la modificación busca prevenir controversias futuras, facilitar la aplicación uniforme de la cláusula y garantizar coherencia entre el ingreso efectivo de los recursos y el reconocimiento de la comisión, sin alterar el equilibrio económico ni las obligaciones sustanciales asumidas por las partes.

SEGUNDA:

Se modifica el título de la obligación **OCTAVA "OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA**" y su párrafo primero, modificación que quedará de la siguiente manera:

OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA CON LAS ÁREAS DE LA SAE INTERVINIENTES EN EL CONTRATO

Para el cumplimiento del objeto de la presente contratación, el **CONTRATISTA** deberá cumplir con las siguientes obligaciones con cada una de las áreas de SAE intervinientes en la ejecución del contrato. Dichas obligaciones se desarrollarán de acuerdo con las actividades, funciones y competencias propias de cada área involucrada.

Justificación

Se hace necesaria la implementación de este título y modificación del primer párrafo, con la finalidad de clarificar que estas obligaciones aplican para todas las áreas de SAE intervinientes en el contrato y que estas obligaciones se ejecutarán por el contratista con cada una de estas áreas dependiendo de las actividades y funciones que ejecutan cada de una de estas.

TERCERA:

Se elimina la obligación No. 6 de la **CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA**, por encontrarse duplicada con la obligación No.9 estipulada en la misma cláusula.

Justificación:

Como se menciona en el texto de la cláusula modificatoria existe una duplicidad de obligaciones entre los numerales 6 y 9.

CUARTA:

Se modifican los siguientes numerales del subtítulo**: "a PROCEDIMIENTO COMERCIALIZACIÓN" de la CLÁUSULA OCTAVA** los cuales, quedarán de la siguiente manera:

El No. 11 quedará de la siguiente manera:

11**. EL CONTRATISTA** tendrá a su cargo la elaboración de la promesa de compraventa de los inmuebles que se vendan a través de la plataforma de subasta pública que suministra a SAE. Una vez elaborada dicha promesa, deberá ser remitida para su revisión y firma a la respectiva territorial de SAE S.A.S., de acuerdo con la ubicación del inmueble objeto de venta.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

Justificación:

La cláusula se modificará con el fin de ajustarla a la operatividad real del contrato y a la distribución efectiva de responsabilidades entre las partes. En la ejecución del contrato se efectuará la comercialización a través de la plataforma de subasta pública suministrada por EL CONTRATISTA, es este quien elabora las promesas de compraventa de los inmuebles adjudicados, en razón a que administra la herramienta tecnológica y consolida la información derivada del proceso de subasta.

No obstante, la revisión y firma de dichas promesas corresponde exclusivamente a la SAE S.A.S., a través de sus Direcciones Territoriales, de conformidad con la ubicación del inmueble objeto de venta y sus competencias internas.

El No. 17 quedará de la siguiente manera:

17. **EL CONTRATISTA** será el responsable de la elaboración del proyecto de escritura pública de compraventa de los inmuebles objeto de venta a través de la plataforma de subasta pública que suministra a SAE. Dicho documento deberá ser remitido a la Dirección Territorial de SAE S.A.S. que corresponda, de acuerdo con la ubicación del inmueble, para su revisión y, de encontrarlo conforme, para su firma por parte del director territorial con competencia funcional sobre el inmueble**.**

En este punto, SAE se encargará de gestionar el Reparto Notarial a través de las herramientas que la Superintendencia de Notariado y Registro habilite para ello. Hecho esto, también se encargará de obtener y entregar a la notaría asignada por reparto el total de la documentación y pagos necesarios para que se logre la protocolización de la escritura.
EL CONTRATISTA identificará y registrará el estado de las obligaciones del bien inmueble, con sus debidos soportes documentales de conformidad con el protocolo aprobado.
EL CONTRATISTA apoyará y dará seguimiento a la suscripción de la escritura pública, su correspondiente registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la entrega material de los inmuebles.

Justificación:

La cláusula se modificará con el fin de ajustarla a la operatividad real del contrato y a la distribución efectiva de responsabilidades entre las partes. En la ejecución del contrato se efectuará la comercialización a través de la plataforma de subasta pública suministrada por EL CONTRATISTA, es este quien elabora la escrituración de los inmuebles adjudicados, en razón a que administra la herramienta tecnológica y consolida la información derivada del proceso de subasta.

No obstante, la revisión y firma de las minutas de escrituración corresponde exclusivamente a la SAE S.A.S., a través de sus Direcciones Territoriales, de conformidad con la ubicación del inmueble objeto de venta y sus competencias internas.

QUINTA:

CLÁUSULAS NO MODIFICADAS: Las cláusulas y condiciones del contrato original no modificadas por este otrosí No. 1 permanecen vigentes y son de obligatorio cumplimiento.

3. ASPECTOS JURIDICOS

El artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 “por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio”, estableció que la SAE S.A.S., es una sociedad de economía mixta de orden nacional autorizada por la ley, de

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, por lo que sus actos jurídicos se sujetan a las normas que rigen entre los particulares.

Así mismo, según lo dispuesto en los artículos 1º, 2º y 6º de los Estatutos de la SAE S.A.S, las actividades contractuales que en ejecución del Plan Anual de Compras y Adquisiciones realice y/o celebre esta Sociedad estarán sometidos, exclusivamente, a los requisitos, los procedimientos y las normas que regulan la contratación entre particulares, teniendo en cuenta lo preceptuado en las normas civiles, comerciales y lo dispuesto en el Manual de Contratación vigente.
En igual sentido, de conformidad con lo establecido en los Estatutos, para el desarrollo de su objeto social la sociedad podrá realizar toda clase de actos, contratos civiles, comerciales, contratar empréstitos, suscribir contratos de administración y en general todos los necesarios para el cumplimiento de su objeto social, conforme a su naturaleza jurídica.
El Manual de Contratación vigente a la fecha de suscripción del contrato establece que durante la ejecución de este pueden presentarse diferentes situaciones que afectan su ejecución, por lo que el contratista o supervisor pueden solicitar modificaciones al contrato señalándose las razones técnicas, financieras o de cualquier otra índole que justifique en debida forma su procedencia mientras se encuentre vigente su plazo de ejecución.

En tal sentido, en virtud del principio de libertad contractual y autonomía de la voluntad de las partes, y en consideración a que la presente solicitud se encuentra sujeta a los lineamientos establecidos en el Manual de Contratación vigente a la fecha de suscripción del contrato, se hace procedente la modificación contractual

ESTIPULACIONES DEL CONTRATO

Conforme con lo anterior, se solicita modificar el presente contrato en los siguientes términos:

1. **Se modifica la cláusula Cuarta (4) "FORMA DE PAGO" del contrato, así:**

(…)
"*COMISIÓN DE ÉXITO PARA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES*

La comisión de éxito será pagada por SAE al CONTRATISTA con base en los pagos efectivamente abonados por el cliente hasta completar el cien por ciento (100%) del precio de venta del inmueble, y se desembolsará de manera sucesiva y proporcional hasta completar el cien por ciento (100%) del valor total de la comisión, conforme a las siguientes condiciones:
***Primer pago**: El cuarenta por ciento (40%) del valor total de la comisión, una vez el cliente haya abonado el cincuenta por ciento (50%) del precio final de venta del inmueble.*
***Segundo pago**: El cuarenta por ciento (40%) del valor total de la comisión, una vez el cliente haya abonado el cien por ciento (100%) del precio final de venta del inmueble.*
***Tercer pago**: El veinte por ciento (20%) restante del valor total de la comisión, contra el registro efectivo de la compraventa en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente*."

2. **Se modifica la cláusula Octava (8) "OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA" del contrato, así:**

*"Para el cumplimiento del objeto de la presente contratación, el **CONTRATISTA** deberá cumplir con las siguientes obligaciones con cada una de las áreas de SAE intervinientes en la ejecución del contrato. Dichas obligaciones se desarrollarán de acuerdo con las actividades, funciones y competencias propias de cada área involucrada."*

(…)
*"Se elimina la obligación No. 6 de la **CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA**, por encontrarse duplicada con la obligación No.9 estipulada en la misma cláusula."*

(…)
*Se modifican los siguientes numerales del subtítulo**: "a PROCEDIMIENTO COMERCIALIZACIÓN" de la CLÁUSULA OCTAVA** los cuales, quedarán de la siguiente manera:*

El No. 11 quedará de la siguiente manera:
*"11**. EL CONTRATISTA** tendrá a su cargo la elaboración de la promesa de compraventa de los inmuebles que se vendan a través de la plataforma de subasta pública que suministra a SAE. Una vez elaborada dicha promesa, deberá ser remitida para su revisión y firma a la respectiva territorial de SAE S.A.S., de acuerdo con la ubicación del inmueble objeto de venta."*

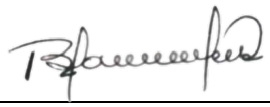
(…)
El No. 17 quedará de la siguiente manera:

*"17. **EL CONTRATISTA** será el responsable de la elaboración del proyecto de escritura pública de compraventa de los inmuebles objeto de venta a través de la plataforma de subasta pública que suministra a SAE. Dicho documento deberá ser remitido a la Dirección Territorial de SAE S.A.S. que corresponda, de acuerdo con la ubicación del inmueble, para su revisión y, de encontrarlo conforme, para su firma por parte del director territorial con competencia funcional sobre el inmueble.*

En este punto, SAE se encargará de gestionar el Reparto Notarial a través de las herramientas que la Superintendencia de Notariado y Registro habilite para ello. Hecho esto, también se encargará de obtener y entregar a la notaría asignada por reparto el total de la documentación y pagos necesarios para que se logre la protocolización de la escritura.
***EL CONTRATISTA** identificará y registrará el estado de las obligaciones del bien inmueble, con sus debidos soportes documentales de conformidad con el protocolo aprobado.*
***EL CONTRATISTA** apoyará y dará seguimiento a la suscripción de la escritura pública, su correspondiente registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la entrega material de los inmuebles."*

ANEXOS	- Justificación de la Modificación. - Certificado de existencia de representación legal actualizada a 30 días - Copia de cedula del representante legal - Antecedentes Procuraduría NIT Y R. LEGAL - Antecedentes Contraloría NIT Y R. LEGAL - Antecedentes delitos sexuales R. legal - Antecedentes Judiciales R. Legal - Medidas Correctivas R. legal - Certificado de Paz Y salvo de parafiscales (Si aplica revisor fiscal, se debe adjuntar, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios profesionales de la junta central de contadores actualizado) - Certificado de Inhabilidades e incompatibilidades firmado por el representante legal. (Formato gestión contractual FO-GC-013) - REDAM, del representante legal.

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.

SUPERVISOR(A) DEL CONTRATO			
FIRMA			
NOMBRE	ESTEBAN GUERRERO ÁLVAREZ		
CARGO	DIRECTOR COMERCIAL		
FIRMA			
NOMBRE	BLANCA CECILIA LEÓN VELASCO		
CARGO	DIRECTORA DE ANÁLITICA ALISTAMIENTO Y VALORACIÓN		
FIRMA			
NOMBRE	EDUARDO ALONSO BARÓN GÓMEZ		
CARGO	VICEPRESIDENTE OPERATIVO		
Elaboró	Reinel Paiva Murcia Profesional especializado II	**Revisó**	Caroline Vannesa Gonzalez Ruiz Profesional II Vicepresidencia Operativa 
		Revisó	

Las copias impresas de este documento no son controladas.
Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS.