

Bogotá D.C., 27 de julio de 2026

Doctora
DEICY LIZETH GÓMEZ GÓMEZ
Directora de Acceso a Tierras
Agencia Nacional de Tierras — ANT
info@ant.gov.co

Asunto: Respuesta a la solicitud de prórroga del Convenio Marco No. ANT-20245100 y de los contratos interadministrativos derivados No. ANT-20245679 y ANT-202413260. Radicado ANT No. 202640001214381 del 30 de junio de 2026.

Respetada doctora Deicy:

En mi calidad de supervisor del Convenio Marco No. ANT-20245100 por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. — SAE, acuso recibo de la solicitud de prórroga del asunto, mediante la cual la Agencia Nacional de Tierras propone extender el plazo de ejecución del convenio marco y de sus dos contratos derivados por el término de cinco (5) meses, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2026. Sobre el particular, y previo a manifestar la posición de la SAE frente a la prórroga, realizo las siguientes consideraciones, soportadas en el diagnóstico integral de ejecución del convenio elaborado por esta supervisión con cifras conciliadas entre los equipos técnicos de ambas entidades.

1. Sobre la motivación de la solicitud: estado real de la obligación de saneamiento de pasivos

La solicitud señala como una de las barreras para llegar a la etapa de escrituración *"el pago de pasivos e impuestos asociados a los inmuebles"*, indicando que *"se encuentra pendiente alrededor del pago de impuestos del 80% de predios en trámite de adquisición predial"*. Esta supervisión considera necesario precisar el estado real de cumplimiento de la obligación a cargo de la SAE sobre el universo de 382 folios de matrícula inmobiliaria hoy priorizados en las mesas conjuntas SAE-ANT:

Concepto	FMI	% sobre 382
Predios con recibos de impuestos gestionados y expedidos	360	94,2%
Predios con impuestos pagados o paz y salvo expedido	320	83,8%
— De los cuales, con paz y salvo formal expedido	114	29,8%
— De los cuales, con impuestos pagados, pendientes únicamente de la expedición del paz y salvo por las pagadurías municipales	206	53,9%
Predios pendientes de pago de impuestos	62	16,2%

Como se observa, el 83,8% del universo priorizado cuenta con la carga tributaria pagada o con paz y salvo expedido. El dato citado en la solicitud corresponde a los paz y salvos formales aún no expedidos, cuya emisión depende de las pagadurías municipales, es decir, de la actuación de terceros. La propia solicitud así lo reconoce al calificar la demora en la expedición de los recibos como una situación derivada de "las

dinámicas propias de cada municipio", constitutiva de un hecho sobreviniente ajeno a la voluntad de las partes.

En consecuencia, respetuosamente se solicita que la justificación de la prórroga no se estructure sobre un supuesto retraso atribuible a la SAE en el saneamiento de pasivos, obligación que, como se está acreditando, presenta un avance sustancial y verificable, sino sobre la maduración natural de la titulación y la concurrencia de trámites ante terceros (pagadurías municipales, notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos), tal como en efecto lo reconoce la parte considerativa de su comunicación al invocar la figura del hecho de un tercero.

2. Naturaleza jurídica de las obligaciones de escrituración, registro y saneamiento

Con el fin de precisar el alcance de las obligaciones a cargo de la SAE cuya culminación se invoca como motivación de la prórroga, esta supervisión considera pertinente puntualizar su naturaleza jurídica: (a) son obligaciones de hacer y no de dar, pues la transferencia del dominio se produce por el efecto conjunto de la promesa perfeccionada, la escritura pública y su registro, mientras que la actuación a cargo de la SAE (suscribir la escritura, gestionar el saneamiento, radicar la minuta) es un hacer instrumental, no la transferencia misma; (b) son obligaciones de ejecución posterior de un contrato ya perfeccionado —la promesa de compraventa, válida y exigible desde su suscripción conforme al artículo 1611 del Código Civil y al artículo 89 de la Ley 153 de 1887—, y no requisitos esenciales de su celebración; (c) son, en consecuencia, elementos accidentales del objeto de los contratos interadministrativos derivados, cuyo objeto consiste en articular acciones entre las partes para desarrollar las obligaciones del Convenio Marco, y no en la escrituración material predio a predio; y (d) son, en su componente de saneamiento tributario, registral y notarial, obligaciones de medio y no de resultado, pues su culminación depende de la actuación de terceros —pagadurías municipales, notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos— ajenos a la relación contractual y no sujetos a la dirección de ninguna de las partes.

3. Improcedencia de la teoría de la imprevisión

Esta supervisión estima necesario descartar expresamente que el retraso en la culminación de la cadena de titulación configure un supuesto de la teoría de la imprevisión (artículo 868 del Código de Comercio), por las siguientes razones: (i) la imprevisión exige una alteración extraordinaria y posterior de la ecuación económica del contrato que torne la prestación excesivamente onerosa para una de las partes; en el presente caso no existe tal alteración, pues los recursos fueron desembolsados en su totalidad y el valor de los contratos derivados permanece inalterado; (ii) la imprevisión exige, además, un hecho extraordinario e imprevisible; los tiempos ordinarios de trámite ante pagadurías municipales, notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos no son extraordinarios ni imprevisibles, sino una característica ordinaria y conocida de cualquier proceso de titulación inmobiliaria, cuya duración ha resultado simplemente mayor a la inicialmente estimada; y (iii) el remedio propio de la imprevisión es la revisión o terminación judicial de las



condiciones contractuales, mecanismo más gravoso e innecesario cuando, como ocurre en este caso, las partes pueden convenir la ampliación del plazo de mutuo acuerdo, en ejercicio de la autonomía de la voluntad reconocida por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993. La calificación jurídica correcta es, por tanto, la de una dependencia ordinaria de la actuación de terceros dentro del curso normal de ejecución de obligaciones de medio —hecho de un tercero—, y no la de un hecho imprevisible que rompa el equilibrio contractual.

4. Estado general de cumplimiento de las obligaciones del convenio

Esta supervisión elaboró un informe del estado de ejecución del convenio y sus derivados, construido sobre una matriz que identifica, obligación por obligación, el responsable, el indicador de cumplimiento y su soporte documental, las obligaciones particulares y propias de cada parte, como el saneamiento de pasivos, propio de la SAE, o la gestión catastral, propia de la ANT, se midieron en cabeza de su responsable; y las obligaciones condicionales, que aún no son exigibles, y los trámites en cabeza de terceros no se ponderan, aunque se reportan como evidencia informativa.

Conforme a la conciliación técnica entre los equipos de ambas entidades con corte al veinticinco (25) de julio de 2026, LA SAE puso a disposición de LA ANT la totalidad de su portafolio de inmuebles rurales en administración, en aplicación de la opción privilegiada de compra contenida en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 —Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, "Colombia potencia mundial de la vida"—, que consagra a favor de la Agencia Nacional de Tierras dicha opción privilegiada sobre predios rurales con destino a la Reforma Agraria disponiendo siete mil cuatrocientos cincuenta y un (7.451 FMI) predios. De ese universo, el vigente en el presente convenio asciende a trescientos ochenta y dos (382) folios de matrícula inmobiliaria —depurados los desistimientos y exclusiones de un total de quinientos cuarenta y seis (546) FMI inicialmente prometidos—. Así, el avance global ponderado de cumplimiento contractual asciende OCHENTA Y SIETE PUNTO SIETE PORCIENTO (87,7%), según consta en la matriz de cálculo y evaluación de las obligaciones cumplidas por la SAE. Dicho avance da cuenta, entre otros hitos, de la suscripción de promesas de compraventa sobre el cien por ciento (100%) del universo vigente, del primer acto de enajenación temprana en el noventa y nueve coma cinco por ciento (99,5%), del segundo acto de transferencia al FRISCO en el setenta y nueve coma seis por ciento (79,6%) registrado y noventa y siete por ciento expedido (97,0%), y de la consecución de recibos de impuesto predial en el noventa y cuatro coma dos por ciento (94,2%) del universo, así como los pagos de los mismos en un ochenta y tres coma ocho por ciento (83,8%) lo cual evidencia el cumplimiento sustancial y sostenido de las obligaciones a cargo de LA SAE durante la ejecución del convenio, pese a la naturaleza especial de los activos prometidos en venta, provenientes de procesos de extinción de dominio y sometidos al régimen especial de administración de la Ley 1708 de 2014.

5. Avance de la ruta de titulación de adquisición y pendientes

No obstante lo anterior, la conciliación técnica evidencia que las obligaciones relacionadas con una de las actividades de los contratos interadministrativos —la titulación de los predios, que comprende la elaboración y radicación de minutas, el reparto y la formalización de la escritura pública, y el registro— presentan el siguiente avance: las promesas de compraventa se encuentran suscritas sobre la totalidad del universo vigente (382 de 382 FMI, 100%), bajo responsabilidad conjunta de la ANT y LA SAE; la gestión catastral se



ha efectuado sobre doscientos dieciséis (216) FMI (56,4%), a cargo de LA ANT; el avalúo comercial se encuentra conforme en ciento cincuenta y tres (153) FMI (39,9%), bajo responsabilidad conjunta; los recibos de impuesto predial han sido conseguidos sobre trescientos cincuenta y cinco (355) FMI (92,7%), a cargo de LA SAE; el paz y salvo por saneamiento tributario se ha obtenido sobre ciento catorce (114) FMI (29,8%) y pagó con soporte pendiente de expedición de paz y salvo de doscientos seis 206 FMI (83,8%), a cargo de TERCEROS (PAGADURIAS MUNICIPALES); la minuta de escritura pública se encuentra elaborada o remitida sobre ciento veintiocho (128) FMI (33,4%), bajo responsabilidad conjunta; la radicación o reparto notarial se ha surtido sobre sesenta y nueve (69) FMI (18,0%), con la concurrencia de la Notaría y de la Superintendencia de Notariado y Registro; la escritura pública se ha suscrito sobre cinco (5) FMI (1,3%), con la concurrencia de la Notaría; y el registro de la transferencia se ha completado sobre cinco (5) FMI (1,3%), a cargo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

6. Los resultados del convenio no se agotan en la adquisición onerosa

Debe resaltarse que, en el marco de este mismo convenio y como fruto del esfuerzo conjunto de las dos entidades, se ha logrado la transferencia a título gratuito de 292 predios extintos, con acto administrativo y registro, en cumplimiento del mandato legal de aporte a la reforma agraria (art. 91 de la Ley 1708 de 2014 y art. 61 de la Ley 2294 de 2023). La adquisición onerosa de predios es, por tanto, uno de los componentes del objeto convenido, pero no el único ni el exclusivo: el balance de ejecución debe valorar la integralidad de los esfuerzos desplegados.

7. Posición de la SAE frente a la solicitud de prórroga

Con fundamento en lo anterior, esta supervisión considera que, para proceder con el trámite de la prórroga solicitada, es preciso que de manera previa se actualice la motivación del instrumento con el diagnóstico integral aquí presentado, de forma que la justificación reconozca los avances efectivos de las dos entidades y de esta entidad en particular, en su condición de contratista y no se estructure sobre una base incorrecta de avance en el incumplimiento de la SAE, o desconocimiento de los tiempos a cargo de terceros ajenos a las partes de este convenio. En ese sentido, respetuosamente se solicita a la Agencia Nacional de Tierras:

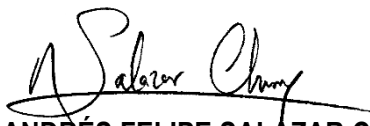
- Reconocer y validar el estado de avance y cumplimiento de las obligaciones de ambas partes conforme a la matriz diagnóstica que se anexa (avance global ponderado del 88,4%; sobre las obligaciones del convenio y sus contratos derivados, elaborado sobre cifras conciliadas en las mesas técnicas conjuntas.
- Reconocer el diagnóstico específico de la obligación de saneamiento de pasivos sobre el universo priorizado de 382 FMI (83,8% con impuestos pagados o paz y salvo expedido), de manera que la motivación de la prórroga se funde en la maduración de la ruta crítica y en los trámites ante terceros, y no en una cifra inferior de cumplimiento de las obligaciones de la SAE.



- Reconocer que las obligaciones nucleares de la SAE están sustancialmente ejecutadas: estructuración y promesas al 100%, enajenación temprana al 99,5% y 97,0% soportado, entregas al 97,9%, saneamiento tributario al 83,8% soportado y transferencia gratuita de 292 folios al 100%.
- De suscribirse la nueva prórroga, adoptar las medidas necesarias para contar con un cronograma puntual y verificable, con metas por etapa y un esquema de corresponsabilidad entre las partes respecto de las acciones a desarrollar para culminar la ruta crítica de los folios pendientes, incluida la evaluación y justificación folio a folio, antes de un nuevo vencimiento, de la rescisión de los folios que no alcancen condiciones de escrituración, conforme al mecanismo previsto en el Otrosí No. 7.
- Certificar conjuntamente, entre las supervisiones de la ANT y la SAE, y publicar en la plataforma SECOP II como anexo del otrosí que se suscriba, la matriz de diagnóstico de cumplimiento aquí remitida, de manera que dicha línea base sea oponible a ambas entidades y sirva de fundamento verificable para el seguimiento del cronograma.

Surtido lo anterior, la SAE adelantará las gestiones internas para la formalización del trámite en SECOP II, incluida la remisión de los documentos de representación legal requeridos. La supervisión reitera su disposición para coordinar los aspectos financieros, técnicos y jurídicos correspondientes, y para continuar con la conciliación periódica de cifras que ha permitido contar con un corte único y verificable por etapa.

Cordialmente,



ANDRÉS FELIPE SALAZAR CHARRY

Vicepresidente — Supervisor del Convenio Marco No. ANT-20245100 / ANT-034
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

