	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

OBJETIVO	Gestionar la adquisición definitiva de bienes inmuebles rurales con extinción judicial de dominio ejecutoriada, que se encuentran en el fondo para la rehabilitación, inversión y lucha contra el crimen organizado - FRISCO, administrados por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) S.A.S., no requeridos por la Unidad de Restitución de Tierras - URT, con el propósito de destinarlos a los programas de acceso a tierras.
ALCANCE	Desde la recepción del listado de predios remitidos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, no relacionados con procesos adelantados por La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y la Agencia de Reincorporación y Normalización, hasta el recibo y entrega material de los predios adquiridos a la SAE bajo la modalidad de enajenación temprana.
RESPONSABLE	Dirección de Acceso a Tierras

1. DEFINICIONES


Aclaración de área: Este procedimiento busca garantizar la correspondencia entre la realidad física del inmueble y la información consignada en las bases catastrales y registrales. Debe ser adelantada por la ANT como gestor catastral competente, ya sea por acto administrativo o como primer acto en la misma escritura de transferencia de dominio, de acuerdo con el Artículo 62 de la ley 2294 de 2023. Lo anterior en consonancia con el Decreto 1071 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.

Adquisición de tierras: Facultad que tiene la ANT, para adquisición de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de la propiedad privada, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994, por fines de utilidad pública e interés social, y las directrices fijadas en la Ley 2294 de 2023.

Área útil: Porción del terreno que puede destinarse a uso agropecuario, una vez descontadas las áreas con restricciones ambientales, normativas, físicas o legales que limitan su aprovechamiento productivo.

Avalúo Catastral: Valor asignado por la autoridad catastral competente, que sirve como base para el cálculo de impuestos y puede ser utilizado como referencia preliminar en ausencia de avalúo comercial.

Avalúo comercial: DEC 1420/1998 - Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Decreto 1071/2015: Artículo 2.14.11.1.2. Definición. Constituye avalúo comercial de un predio rural y de las mejoras en él incorporadas, o simplemente de éstas, el precio obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, en el que el perito evaluador tendrá en cuenta como criterios determinantes de su experticia los factores que se definen a continuación: 1. El avalúo comercial de la tierra, que se establecerá de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y las variables exógenas que

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

influyan en la determinación del precio. 2. Avalúo comercial de las mejoras. Será el precio asignable a las modificaciones del medio natural o a las obras realizadas que permitan un mejor uso del predio o el incremento de su productividad física, tales como los cultivos permanentes y semipermanentes, las construcciones y anexos, la maquinaria y equipos fijos instalados, teniendo en cuenta la cantidad, calidad y especificaciones de cada una de ellas.

Avalúo de terreno: Estimación del valor económico del suelo de un predio, calculado con base en su área, ubicación, uso del suelo, estrato socioeconómico y valores unitarios definidos.

Avalúo de construcción: Valoración del componente edificado de un predio, determinada según el tipo de construcción, calidad estructural, estado de conservación, área construida y destinación del inmueble. Se basa en tipologías constructivas y valores unitarios por metro cuadrado definidos por el grupo técnico de avalúos.

Cabida y/o linderos: Consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos tales como escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas, sentencias, entre otros; comparada con la información gráfica vigente, producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro o gestor catastral de acuerdo a funciones asignadas en el marco normativo. En ocasiones puede diferir de la incorporada en la basa catastral. Este procedimiento busca establecer el área real del inmueble y que esta se unifique en toda la documentación. La debe adelantar el IGAC o la ANT según sea el caso.


Características constructivas: Conjunto de atributos físicos y técnicos de una edificación, tales como tipo estructural, materiales utilizados, acabados, número de niveles, estado de conservación y destinación. Estas características son fundamentales para clasificar la edificación dentro de una tipología y asignar su valor

Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP): Documento de gestión financiera y presupuestal expedido previamente a cualquier acto administrativo que involucre el presupuesto de la entidad, que permite dar certeza sobre la existencia de una apropiación disponible y libre de afectación para la asunción de un compromiso afectando provisionalmente la apropiación existente.

Comité Institucional de Seguimiento y Verificación del cumplimiento de decisiones judiciales y actos administrativos de los cuales derive la recuperación y/o aprehensión material de bienes que deban ser administrados o de propiedad de la Agencia: instancia administrativa adscrita a la Dirección General de la ANT, encargada de establecer directrices para definir rutas de trabajo y proponer alternativas en aras de dar cumplimiento a las decisiones administrativas y decisiones judiciales de las que derive la necesidad de recuperar y aprehender materialmente bienes baldíos y fiscales patrimoniales.

Comité de seguimiento: Comité conformado por un equipo interdisciplinario entre ANT y SAE conformado por los supervisores de los posibles convenios o contratos interadministrativos suscritos entre ANT y SAE, en todo caso por el Director de Acceso a Tierras de la ANT y el grupo de funcionarios o contratistas designados para tal fin mediante comunicación oficial a la SAE.

Cruce cartográfico y análisis de traslape: Es la actividad mediante la cual la ANT, con las diferentes coberturas o capas geográficas suministradas por las entidades generadoras de cartografía oficial en el país

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

(Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, Áreas nacionales Protegidas, zonas de reservas forestal previstas en la Ley 2 de 1959 y Ley 70 de 1993, etc.), determina la posible superposición con el plano topográfico o polígono catastral de un predio para establecer la existencia de posibles restricciones que afectan los procesos que adelanta la Agencia Nacional de Tierras.

Gestión catastral: Consiste en el análisis técnico y jurídico orientado a verificar la cabida y linderos del predio objeto de adquisición, mediante la revisión de los documentos jurídicos del inmueble y de sus colindantes, la información catastral vigente y el levantamiento planimétrico predial, con el fin de establecer la correspondencia entre la realidad física del predio y la información registral y catastral existente.


Enajenación temprana, chatarrización, demolición y destrucción: La Sociedad de Activos Especiales (SAE) podrá enajenar tempranamente en favor de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) o quien haga sus veces, como primera opción, los inmuebles rurales sociales que no sean necesarios para el giro ordinario de los negocios sociales, que no se requieran para la aplicación de la metodología de valoración prevista en el artículo 92 de esta Ley, y se requieran para reforma rural integral. En este caso, el administrador del FRISCO constituirá una reserva técnica del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial, porcentaje que podrá ser pagado por la ANT con recursos de su presupuesto, vehículos financieros públicos y/o a través de cuentas especiales del Estado, y pagará el restante a la administradora del FRISCO, que destinará bajo los lineamientos del artículo 91 de la presente ley.

La figura de enajenación temprana constituye una herramienta del Estado con dos finalidades esenciales, la primera que busca salvaguardar el valor económico de los bienes vinculados a la acción de extinción de dominio, protegiéndose de esa forma los derechos fundamentales de aquellas personas cuyos bienes están vinculados a la acción de extinción de dominio y la segunda relacionada directamente con las políticas del Estado para luchar contra las organizaciones criminales, las restantes expresiones de delito y el aporte de recursos adicionales al Estado.

Precisando que esta figura no atenta contra el debido proceso por aplicación retroactiva de la Ley 1849 de 2019 ya que, si bien la acción de extinción de dominio se adelanta bajo las reglas procedimentales de la norma anterior, el artículo 57 de la Ley 1849 de consagró un régimen de transición determinando que la administración de los bienes se exceptuaba de ella.

La Ley 1708 de 2014 (Código de Extinción de Dominio) regula de manera expresa la enajenación temprana como un mecanismo de administración de bienes sujetos a medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio, cuyo propósito es preservar el valor de los activos, evitar su deterioro y garantizar la función social y económica de la propiedad, sin que ello implique un pronunciamiento anticipado sobre la titularidad del derecho de dominio.

A su vez, la Corte Constitucional ha reiterado que la extinción de dominio es una acción autónoma, de naturaleza real y carácter patrimonial, distinta del proceso penal, en la cual las medidas cautelares y de administración no requieren la existencia de una sentencia judicial ejecutoriada (Sentencias C -958 de 2014 y C -516 de 2015).

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

En este punto, se reitera que, en el marco de la reforma agraria, la Ley 2294 de 2023 autorizó de manera expresa a la Agencia Nacional de Tierras para adquirir bienes inmuebles rurales provenientes del FRISCO, incluso cuando estos se encuentren con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio, a través de la figura de la enajenación temprana; por tanto, el numeral 2 del artículo 61 correspondiente dispone:


“(…) La ANT podrá adquirir de manera directa inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana (…)”.

Al respecto de esta figura de la enajenación temprana se pronunció la Corte Constitucional en Sentencia C-357 de 2019, en donde indicó que esta es “una medida conducente para alcanzar los objetivos referidos, pues evita que la administración asuma los costos derivados de la tenencia de bienes objeto de medida cautelares expedidas en un proceso de extinción de dominio. En efecto, la monetización de los activos muebles e inmuebles es una alternativa apropiada para reducir las erogaciones de mantenimiento, proteger el interés público, resolver los problemas que tienen los bienes fungibles, los que se deterioran por el paso del tiempo o los que constituyen un peligro ambiental”.

A su turno, el máximo órgano de la jurisdicción constitucional explicó que la enajenación temprana sin autorización judicial encuentra respaldo constitucional en la medida en que el legislador incorporó una serie de salvaguardas normativas destinadas a satisfacer el subprincipio de necesidad y a mitigar la afectación a los derechos de propiedad y al debido proceso. En particular, el alto tribunal destacó que dichas medidas buscan compensar la intensidad de la intervención estatal mediante controles previos, causales legales estrictas y mecanismos de protección patrimonial, garantizando así un equilibrio razonable entre la eficacia del proceso de extinción de dominio y la protección de los derechos del afectado.

“La alternativa seleccionada se complementa con las medidas normativas que el legislador propuso para aumentar el cumplimiento del subprincipio de necesidad en la enajenación temprana, sin autorización judicial. Esa regulación compensa y reduce la interferencia que padecen los derechos de propiedad y del debido proceso, a saber: i) exigir que sobre los bienes enajenados recaiga una medida cautelar, la cual posee una autorización y control judicial integral; ii) someter el acto de enajenación a la aprobación previa del Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Justicia y del Derecho y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., decisión que debe sustentarse en un concepto técnico de costo-beneficio; iii) sujetar la venta anticipada a la configuración de causales legales, las cuales deben aplicarse de forma rigurosa y justificarse de manera suficiente; y iv) reconocer la compensación monetaria actualizada por la venta de los bienes, en caso en que el interesado obtenga sentencia favorable. Para ello, se ordena crear una reserva técnica del 30% del valor de los bienes para cubrir ese tipo de contingencias. La Corte toma nota que esta previsión constituye una protección patrimonial al derecho de dominio perturbado”.

Extinción judicial de dominio por actividades ilícitas: Acción de carácter jurisdiccional real, independiente y distinta de la responsabilidad penal, por medio de la cual se declara la pérdida del derecho de dominio sobre los bienes de una persona natural o jurídica y se ordena la transferencia del derecho a favor del Estado, conforme a la Ley 1708 de 2014, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

Fuente Secundaria de Información: Datos obtenidos de registros públicos, bases catastrales, plataformas inmobiliarias o estudios previos, utilizados para apoyar la estimación del valor de referencia.

Intención de compra: Propuesta formal de compra que realiza la ANT sobre los bienes inmuebles rurales ofertados por la Sociedad de Activos Especiales bajo la modalidad de enajenación temprana, en cumplimiento de los procesos de viabilidad para el desarrollo de proyectos productivos, siempre y cuando, reúnan los requisitos jurídicos, técnicos y topográficos, para ser adjudicado a los sujetos de reforma agraria.

Inventario de Activos: Registro sistemático de los bienes administrados por la SAE S.A.S., que incluye información sobre su ubicación, características físicas, situación jurídica y valor contable.

Levantamiento planimétrico: Conjunto de procedimientos y operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la Tierra, según 2 elementos del espacio (distancia y dirección) plasmado su representación en un plano.

Levantamiento topográfico: Conjunto de procedimientos y operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la tierra, por medio de medidas según tres elementos del espacio (distancia, dirección y elevación) plasmado en un plano.

Metodología de Valoración: Conjunto de procedimientos técnicos y administrativos que permiten estimar el valor de referencia de los predios, incluyendo recolección de datos, análisis comparativo y validación de fuentes.


Oferente: Propietario de predio rural interesado en venderlo a la ANT a través de negociación directa.

Otrosí Promesa de Compraventa: El otrosí es un documento anexo al contrato principal en el que se aclaran, adicionan o cambian condiciones del contrato principal. Se utiliza para modificar un contrato ya firmado.

Predio no viable: Son aquellos bienes inmuebles que no cumple con las condiciones ambientales, agronómicas y agrológicas para la explotación de proyectos productivos, con el fin de tener una economía sostenible o no reúne los requisitos jurídicos y fiscales para su transferencia.

Predio viable: Son aquellos bienes inmuebles que cumple con las condiciones ambientales, agronómicas y agrológicas para la explotación de proyectos productivos con el fin de tener una economía sostenible, adicionalmente deberá reunir los requisitos jurídicos y fiscales para su transferencia.

Promesa de compraventa: Acuerdo de voluntades que conlleva una obligación de hacer, el cual se recoge en un contrato que establece el acuerdo respecto de la oferta de compra, los valores y áreas de referencia. Podrá ser susceptible de ser modificado mediante un instrumento jurídico denominado otrosí, debido a la posible variación del área, según el informe de saneamiento predial - catastral y la consecuente modificación del valor consignado en el informe técnico de avalúo comercial, que se elaborará con base en el informe de saneamiento predial en atención al principio de economía procesal. Así las cosas, la promesa de compraventa, junto con su otrosí, serán perfeccionados mediante escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliario.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

Proyecto productivo: Es un conjunto de actividades específicas, encaminadas a la obtención de beneficios producto de actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas o forestales, entre otras, conforme a las condiciones agronómicas y agrológicas del suelo y con el empleo de tecnología adecuada.

Redacción técnica de linderos: Descripción de la ubicación del levantamiento topográfico, donde se debe incluir, nombre del predio, fecha de realización del levantamiento, ubicación (vereda, corregimiento, municipio y departamento), adicionalmente, debe tener información detallada de los cambios de colindancias con sus coordenadas.

Registro presupuestal: Es la operación mediante la cual se perfecciona el compromiso y se afecta en forma definitiva la apropiación, garantizando que esta no será desviada a ningún otro fin.

Resolución de transferencia gratuita: Acto administrativo expedido por la Sociedad de Activos Especiales, por medio del cual se destina definitivamente un bien inmueble a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), en virtud de las facultades legales establecidas en el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 “Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio”, el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, y las demás disposiciones legales y constitucionales.


SHAPE: Formato de almacenamiento de datos vectoriales diseñado para almacenar las coordenadas, la forma y los atributos de las entidades geográficas. En el alcance de este procedimiento “las entidades” hace referencia a los predios.

Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE: Sociedad de economía mixta que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado extinción judicial de dominio.

Solicitud de transferencia gratuita: Solicitud de transferencia formal, a título gratuito, que realiza la ANT sobre los bienes inmuebles rurales ofertados por la Sociedad de Activos Especiales, bajo la modalidad de enajenación temprana, en cumplimiento de los procesos de viabilidad para el desarrollo de proyectos productivos, siempre y cuando, reúnan los requisitos jurídicos, técnicos y topográficos, para ser adjudicado a los sujetos de reforma agraria.

Transferencia gratuita destinación definitiva: Mecanismo de administración de predios extintos en administración de la SAE, mediante la cual se da una modalidad de adquisición de bienes inmuebles rurales. Estos predios son postulados por la SAE ante la ANT, dado que los predios cuentan con una sentencia de extinción de dominio.

Valores de Referencia: Estimación económica aproximada del valor de un bien inmueble, utilizada para fines administrativos, o de gestión, sin que implique una valoración comercial oficial en ningún caso; el cual será ratificado y/o modificado por el avalúo comercial definido con base en los criterios establecidos en el Informe de Saneamiento de Gestión Predial Catastral del predio a adquirir previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa. Son los valores calculados por la Sociedad de Activos Especiales de los bienes inmuebles Sociales y no Sociales administrados por esta, que figuran en el inventario con valor de entrada igual a cero o

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

que se encuentren en el marco del trámite de adquisición predial con la Agencia Nacional de Tierras (ANT), con el propósito de fortalecer la toma de decisiones.

ZHF: Son áreas delimitadas dentro de un territorio que agrupan predios con características físicas similares, tales como uso y tipificación, infraestructura vial, disponibilidad de servicios públicos, norma de uso del suelo, y topografía. Estas zonas permiten establecer valores de referencia para el componente terreno, ya que reflejan condiciones homogéneas que influyen directamente en su valor comercial.

ZGE: Son áreas que agrupan predios con comportamientos similares en el mercado inmobiliario, considerando variables como oferta y demanda, dinámica comercial, precios de transacción, y vocación económica del suelo. Las ZGE se utilizan principalmente para análisis de valor de mercado y estimaciones de renta, ya que reflejan la interacción entre las condiciones físicas del entorno y el comportamiento económico de los bienes inmuebles.

a. SIGLAS:

ANT: Agencia Nacional de Tierras.

ARN: Agencia para la Reincorporación y Normalización.

CRP: Certificado de Registro Presupuestal.

DAT: Dirección de Acceso a Tierras.

FMI: Folio de Matricula Inmobiliaria.

FRISCO: Fondo para la Rehabilitación, Inversión y Lucha contra el Crimen Organizado.

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

PAC: Plan Anual de Caja.

SAE: Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

SATDD: Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión


SATN: Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.

SATZF: Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas

UGT's: Unidades de Gestión Territorial.

URT: Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas- Unidad de Restitución de Tierras.

VUR: Ventanilla Única de Registro.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

2. GENERALIDADES

Que de conformidad con el Artículo 2 de la Constitución Política: *“Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”*


Que al respecto la Corte Constitucional en Sentencia C 1287 de 2001 ha señalado que: *“La relación entre dichos fines y los medios adecuados para conseguirlos, depende, por lo general, de una elección política que le corresponde preferencialmente al legislador. No obstante, el carácter programático de los valores constitucionales, su enunciación no debe ser entendida como un agregado simbólico, o como la manifestación de un deseo o de un querer sin incidencia normativa, sino como un conjunto de propósitos a través de los cuales se deben mirar las relaciones entre los gobernantes y los gobernados, para que, dentro de las limitaciones propias de una sociedad en proceso de consolidación, irradian todo el tramado institucional.”*

Que mediante el Decreto Ley 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras - ANT, en adelante la Agencia, como máxima autoridad de las tierras de la Nación, con el objeto de ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual debe gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación.

El Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 22 del artículo 4° señala como una de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras, "Gestionar la asignación definitiva de bienes inmuebles rurales sobre los cuales recaiga la acción de extinción de dominio administrados por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado- FRISCO, para destinarlos a los programas de generación de acceso a tierras.

Que mediante el Acto Legislativo 01 de 2023, el Congreso de la Republica modificó el artículo 64 de la Constitución Política reconociendo al campesinado como sujeto de derechos y de especial protección reconociéndole unas dimensiones y brindándole amplias garantías para el ejercicio de sus derechos.

Que con el propósito de hacer efectivo el postulado constitucional que consagra el deber de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra, y materializar el objeto misional para el cual fue creado la ANT, entre las funciones asignadas a la entidad se encuentra la de adelantar los procesos de adquisición directa de tierras en los casos establecidos en la ley, lo cual resulta concordante con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994. Así, la adquisición de tierras a través de la compra, como uno de los procedimientos que se destina al objetivo de reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos orientados a eliminar y/o prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rural o su fraccionamiento antieconómico y dotar de tierras a la población campesina. Esto, a fin de cumplir con los propósitos de elevar la calidad de vida del campesinado,

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

garantizar a la mujer campesina e indígena las condiciones y oportunidades de participación equitativa, para lograr el bienestar y efectiva vinculación al desarrollo de la economía campesina.

Que, la Corte Constitucional mediante sentencia SU426/16 ha indicado que existe: *“la necesidad de un tratamiento diferenciado entre la relación del trabajador campesino con el desarrollo agropecuario y el vínculo entre los demás sectores socioeconómicos con las formas de producción agraria. Así pues, se impone la necesidad de garantizar una igualdad material respecto de la población rural “tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”.*

Que en materia de derecho internacional, el Consejo de Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas mediante resolución A/HRC/RES/39/12 del 28 de septiembre de 2018 aprobó la “Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Campesinos y de otras personas que trabajan en las zonas rurales”, en dicho documento se consagro que los estados deberían adoptar medidas administrativas que resulten apropiadas para la materialización de la plena efectividad de los derechos, en ese orden de ideas, el artículo 17 de dicha declaración indica que los campesinos y otras personas que viven en zonas rurales tiene derecho a la tierra ya sea de manera individual o colectiva, así como, dar prioridad al acceso a tierras a campesinos sin esta. Jóvenes, y otros trabajadores rurales.


De conformidad con el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) es responsable de administrar el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO). Esta función implica la gestión de activos sociales y no sociales afectados por medidas cautelares en procesos de extinción de dominio en curso, así como de aquellos bienes que ya fueron objeto de declaratoria de extinción de dominio, cuya titularidad corresponde al Estado.

En este contexto, el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, autoriza a la SAE a realizar el proceso de enajenación temprana, es decir, la venta o disposición anticipada de bienes antes de la sentencia definitiva de extinción de dominio, con el fin de facilitar su administración y proteger los derechos de las partes involucradas.

Conforme con lo anterior, el Comité Técnico de la SAE somete a aprobación la enajenación temprana de los predios, con sustento en las causales contempladas en el artículo 93 de la ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017, modificado por el artículo 52 de la Ley 2197 de 2022.

Adicionalmente, y conforme con lo establecido en el párrafo 4° del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, el cual establece: “Cuando el administrador del FRISCO emplee la enajenación temprana podrá expedir acto administrativo que servirá de título traslativo de dominio del bien a favor del FRISCO y tendrá las mismas consecuencias fijadas en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002”, se expide la resolución de la SAE, mediante la cual se ordena la transferencia del dominio del predio en trámite de adquisición al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO.

Es importante remarcar que este procedimiento es de carácter administrativo, el cual tiene por objeto salvaguardar el valor económico de los activos, así como trasladar los recursos al Estado para el cumplimiento de sus finalidades de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, y que con el fin de garantizar derechos de posibles afectados, contempla la constitución de una reserva técnica del treinta por ciento (30%) del valor de la venta, destinada a cumplir las órdenes judiciales de devolución de los bienes.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

Así las cosas, es importante señalar lo establecido en el artículo 61, numeral 2 de la ley 2294 de 2023 que indica:

“ARTÍCULO 61. MECANISMOS PARA FACILITAR Y DINAMIZAR LOS PROCESOS DE COMPRA DE TIERRAS POR OFERTA VOLUNTARIA. En el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria de tierras, que se destinarán al fondo de tierras a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), podrán adelantarse las siguientes medidas:

(...)2. Compra directa de tierras al FRISCO. La ANT podrá adquirir de manera directa:

a. Inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana, o cualquier otro mecanismo que establezca la Ley. En los eventos en los que se hubiera constituido reserva técnica, o se hubiere pagado el valor de venta y siempre que sea declarada la extinción de dominio, estos serán reintegrados en su totalidad al Fondo de Tierras.

b. Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo el mecanismo de enajenación temprana, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014.

Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.

c. Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la Ley 1708 de 2014.


Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.”

La figura de enajenación temprana constituye una herramienta del Estado.

De esta manera, y de todo lo anterior se concluye que, el legislador no condicionó la procedencia de la enajenación temprana a la existencia de una sentencia judicial en firme, sino únicamente a: (i) la existencia de una medida cautelar, (ii) la autorización del Comité de Enajenaciones de la SAE, (iii) la correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

El aforismo romano “*In claris non fit interpretatio*” indica que cuando la norma es clara no necesita interpretación y se debe dar aplicación en forma literal.

La enajenación temprana es un mecanismo legal, que permite al Estado vender, chatarrizar o destruir bienes (como propiedades, vehículos) que están involucrados en procesos de extinción de dominio, antes de que haya una sentencia judicial firme, y para el caso de los predios administrados por la SAE, la aprobación de esta enajenación temprana sobre un bien determinado se da mediante el Comité de Enajenaciones conformado por

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

un representante de la Presidencia de la República, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho.


La normatividad colombiana permite de manera clara y expresa que en el marco de la reforma agraria (Ley 2294 de 2023) la Agencia Nacional de Tierras adquiera bienes inmuebles al FRISCO, el cual es administrado por SAE, mediante esta figura de enajenación temprana, para lo cual bastará la medida cautelar en un proceso de extinción de dominio sobre el inmueble, la autorización para enajenación temprana por parte del comité de enajenaciones de SAE y reflejarse esta autorización en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, como ocurre en el caso sub examine.

En ninguna parte la norma establece la obligación que para acceder a la figura de enajenación temprana se requiera sentencia judicial de extinción de dominio en firme, por el contrario, requiere como requisito *sine qua non* que exista una medida cautelar y consecuente suspensión del derecho real de dominio, el cual entra a ser administrado por la SAE. Entidad que, buscando que el predio no sea improductivo, entra a utilizar uno de los mecanismos de administración de predios con el que cuenta como es el de la enajenación temprana.

La Ley 2294 de 2023 y la Ley 1708 de 2014, así como las normas que las complementan y modifican se encuentran vigentes y tienen efectos jurídicos plenos en nuestro ordenamiento, por lo tanto, es de obligatoria sujeción para todos, incluyendo a los jueces de la república

Así mismo, el artículo 18 de del Decreto Ley 902 de 2017, crea el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, el cual se conforma por la subcuenta de acceso para la población campesina, comunidades, familias y asociaciones rurales, y la subcuenta de tierras para dotación a comunidades étnicas. Además de los recursos monetarios establecidos en el presente artículo (...) el numeral 10 consagra que, también se incluirán los bienes muebles rurales que sean transferidos por la entidad administradora, provenientes de la declaración de extinción del dominio, por estar vinculados directa o indirectamente a la ejecución de los delitos de narcotráfico y conexos, o que provengan de ellos, de enriquecimiento ilícito, y del tipificado en el artículo 6 del Decreto legislativo 1856 de 1989. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, cuando se requiera para adelantar respecto de ellos procesos de restitución y/o compensación. La Ley 160 de 1994, en el numeral 11 del artículo 16 señala que el Fondo Nacional Agrario está conformado, entre otros, por los bienes inmuebles rurales vinculados directa o indirectamente a delitos de narcotráfico y conexos, cuando se encuentre ejecutoriada la sentencia que ordene su decomiso definitivo, por lo que una vez transferidos al dominio de la ANT, deben ser incorporados al inventario del Fondo Nacional Agrario.

Que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. Asimismo, el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera, en el numeral 1.1.1 determinó que se crearía un Fondo de Tierras para la reforma rural integral, en beneficio de los campesinos y campesinas, de manera especial, a aquellos que no tengan tierra o con tierra insuficiente y de las comunidades rurales más afectadas por la miseria, el abandono y el conflicto.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

Que a través del Decreto 902 de 2017, se creó el Fondo de Tierras para la reforma rural integral, el cual será administrado por la Agencia Nacional de Tierras (ANT). De igual manera, el artículo 91 de la ley 1708 de 2014, determina la forma en la que deben administrarse y destinarse los bienes del FRISCO, el cual, de manera expresa consagró lo siguiente: „ (...) se exceptúan de estos porcentajes los predios, que cuenten con vocación agrícola y no sean desistidos o requeridos por la Agencia Nacional de Tierras, los cuales una vez extintos, deberán ser destinados definitivamente a esta entidad, lo anterior, salvo que el predio haya sido solicitado previamente por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, o a quienes hagan sus veces. (...)”.

Que el artículo 2.5.5.11.7 del Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, estableció que “La asignación definitiva de los predios rurales extintos se realizará por el Administrador del FRISCO, para lo cual expedirá el respectivo acto de asignación definitiva, que servirá de título traslativo de dominio del bien a favor de las entidades beneficiarias”.

Destinación de los predios adquiridos a la sociedad de activos especiales-SAE: Los bienes inmuebles rurales tendrán destinación a los sujetos beneficiarios de dichas medidas son los trabajadores con vocación agraria, sin tierra suficiente y especialmente las mujeres y las personas desplazadas por la violencia. Así como, las personas y comunidades que participen en los programas de asentamiento y reasentamiento con el fin de proteger el medio ambiente, sustituir cultivos ilícitos y fortalecer la producción alimentaria; y que dicha regulación se desarrolla en el Título I del Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015. Lo anterior, en concordancia con los marcos normativos aplicables conforme a la ley 160 de 1994, decreto 902 de 2017, decreto 1623 de 2023 y demás normas concordantes con los sujetos beneficiarios con base en la Reforma Rural Integral prevista en el punto 1 del Acuerdo Final.


Condiciones mínimas para la adquisición de los predios SAE:

1. Los predios ofertados deben estar en áreas de tierra fértil.
2. Las tierras ofertadas no deben estar incurso en procesos de restitución o procesos agrarios.
3. Que cumpla con las disposiciones ambientales, agrarias y ecológicas.

Datos mínimos para recibir una oferta de un predio:

1. Número de folio de matrícula inmobiliaria.
2. Cédula catastral.
3. Ubicación del predio; Departamento, Municipio, Vereda.
4. Informe de viabilidad jurídica de la Sociedad Activos Especiales.

Para la ejecución del presente procedimiento se hace claridad que los tiempos están expresados en el marco de la normatividad aplicable, así como, los empleados por los responsables de la Agencia Nacional de Tierras en el desarrollo de las tareas. Así pues, el conteo de los tiempos contemplados en este documento se suspende

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

hasta tanto los entes externos involucrados en el procedimiento den respuesta a las solicitudes y/o requerimientos realizados, momento en el cual se reanuda el conteo de estos.

3. NORMATIVA

Ley 160 de 1994 Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (liquidado) y se dictan otras disposiciones.

Ley 1579 de 2012 Por el cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

Ley 1708 de 2014, Código de extinción del dominio. Artículo 90.

Ley 1753 de 2015 Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país” Artículos 63 y 64, título III (transformación del campo).

Ley 2197 de 2022 Por la cual se dictan normas tendientes de fortalecimiento de la seguridad ciudadana y se dictan otras disposiciones.

Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo “Colombia potencia de vida”

Decreto 0387 de 2023 Por el cual se adiciona al capítulo 8 al Título 6 de la Parte 14 del Libro 2 del decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, relacionado con el programa especial de dotación de tierras para sujetos de acceso a tierra a título gratuito afectados por situaciones de desastre o calamidad pública declaradas.

Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, Artículo 2.5.5.11.7.

Decreto 1071 de 2015 Decreto único del sector agropecuario, pesquero y de desarrollo rural.

Decreto 1623 de 2023. Artículo 1°. *Adiciónese* un inciso tercero al artículo 2.14.17.9. de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.


Decreto 2363 de 2015 Decreto Ley de creación de la Agencia Nacional de Tierras.

Decreto 2365 de 2015 Suprime el INCODER y ordena su liquidación.

Decreto Ley 902 de 2017 Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el Acceso y Formalización y el Fondo de Tierras.

Decreto 148 de 2020 - artículo 2.2.2.2.20. Gestión catastral a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Decreto 2136 2015 Por el cual se reglamenta la administración de bienes a cargo del FRISCO, en el marco de la Ley 1708 de 2014. Cap. II: avalúos de bienes para administración y venta.

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

Sentencia C-037 de 2023 de la Corte Constitucional. Abordó la constitucionalidad de normas relacionadas con la propiedad de la tierra y el conflicto armado, centrandolo su análisis en el acceso progresivo a la tierra para campesinos y trabajadores rurales. Se destaca el cumplimiento de buena fe del acuerdo final de paz y el derecho a la tierra.

Sentencia C-020 2023 Determinación de valor y precio base con base en avalúo comercial. Toda la sentencia trata sobre avalúos.

Sentencia C-294 2024 Avalúo comercial como base para la enajenación de bienes en extinción de dominio. Toda la sentencia: avalúos como fundamento de precio base.

Resolución IGAC No. 620 de 2008 Por la cual se establecen los métodos de avalúo en Colombia. Toda la norma: metodología técnica oficial.


Resolución de la Sociedad de Activos Especiales No. 114 de 2024 Por la cual se establecen lineamientos y funciones de la Vicepresidencia Operativa de la SAE. Cap. III: lineamientos sobre valoración de bienes.

Resolución de la Sociedad de Activos Especiales No. 300 de 2024 Por la cual se adoptan lineamientos técnicos y operativos para la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración de la SAE. Toda la norma: procedimientos de valoración.


Resolución Conjunta IGAC 1101 de 2020

4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
1	<p>Recibir y viabilizar los predios en administración de la Sociedad de Activos Especiales - SAE</p> <p>Se recibe la relación de los predios de la SAE que serán objeto de análisis sociales y no sociales, que cuenten con medida cautelar de extinción del derecho real de dominio y los predios sociales de personas jurídicas sobre las cuales se hubiere declarado la extinción del derecho real de dominio. Serán susceptibles de ser adquiridos mediante enajenación temprana los que estén cumpliendo con las viabilidades.</p> <p>La información de la postulación de predios para enajenación temprana de bienes inmuebles a la ANT se recibe mediante comunicación oficial de la SAE, en reunión de comité de seguimiento interinstitucional ANT - SAE, mediante requerimientos ciudadanos, por</p>	Viabilidad o no viabilidad técnica, jurídica y agronómica indirecta	Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE	3 días

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>medios digitales o en físico a través de los canales de recepción dispuestos por la Agencia como: correo electrónico info@ant.gov.co, página oficial, radicación física en oficinas o sedes territoriales por medio del sistema de gestión documental, etc.</p> <p>a. Apertura del expediente: Se da apertura de expediente asignando un folio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>b. Validar información del predio: Se debe hacer una revisión de los requisitos mínimos y proceder de acuerdo con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Validar número de folio de matrícula inmobiliaria. 2. Verificar tipología de la modalidad de adquisición (transferencia gratuita u onerosa). 3. Verificar demás información con la que se cuente respecto del predio. 4. Ubicar polígono catastral. 5. Analizar las determinantes técnicas y jurídicas (Uso del suelo, URT, baldío, Ley Segunda Categoría A, protección del suelo, agronomía, limitaciones al dominio, entre otras) 6. Si es necesario, se requiere a la Sociedad de Activos Especiales para que complementen la información. <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • MODELO RESPUESTA PREDIOS PARA COMPLEMENTAR INFORMACIÓN • MODELO DOCUMENTO DE VIABILIDAD O NO VIABILIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA • MODELO RESPUESTA DE VIABILIDAD O NO VIABILIDAD 			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>¿El predio resultó viable?</p> <p>Sí: continúa con la tarea 3</p> <p>No: continúa con la tarea 2</p>			
2	<p>Comunicar a la Dirección de Asuntos Étnicos</p> <p>Se remite comunicación, vía correo electrónico a la Dirección de Asuntos Étnicos - DAE, para verificar si existe pretensión étnica.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Plantilla ORFEO – memorando Plantilla ORFEO – oficio 	<p>Memorando de traslado a DAE</p> <p>Oficio de desistimiento</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras SAE</p>	2 días
	<p>¿La DAE manifiesta pretensión étnica del predio?</p> <p>Sí: Se traslada el expediente a la DAE mediante memorando</p> <p>No: Se realiza oficio de desistimiento del trámite de adquisición predial por parte de la ANT a la SAE, se archiva y se cierra el expediente. FIN DEL PROCEDIMIENTO</p>			
3	<p>Solicitar el predio viable a la Sociedad de Activos Especiales – SAE, según la metodología</p> <p>Desde el área jurídica del equipo de compras de predios a la SAE de la Dirección de Acceso a Tierras, se proyecta el oficio con destino a la SAE, manifestando la intención de compra mediante enajenación temprana.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> MODELO INTENSIÓN DE COMPRA 	<p>Oficio solicitud de intención de compra mediante enajenación temprana</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras SAE</p>	1 día
4	<p>Recibir la información sobre la viabilidad de SAE y programar Comité de Seguimiento de compras predios SAE</p> <p>A través del correo info@ant.gov.co se recibe la información remitida por la Sociedad de Activos Especiales, quien presenta la viabilidad de los predios</p>	<p>Oficio solicitud de intención de compra mediante enajenación temprana</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE</p>	3 días

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>solicitados en enajenación temprana. En consecuencia, la Agencia Nacional de Tierras procede con programar el Comité de Seguimiento, con el fin de conciliar la promesa de compraventa a suscribir, de los predios postulados y viabilizados por SAE.</p> <p>Nota: Para los predios no viabilizados por la SAE, y que sean viables para la ANT, se debe verificar el cumplimiento de la condición que permita su viabilidad por parte de la SAE y reiterarle periódicamente la intención de compra mediante oficio para reactivar el trámite</p> <p>Documento</p> <ul style="list-style-type: none"> MODELO ACEPTACIÓN DE OFERTA 			
5	<p>Realizar Comité de Seguimiento</p> <p>Se realiza comité de seguimiento interinstitucional, entre ANT y SAE, con los supervisores de los posibles convenios, contratos interadministrativos en caso de contar con ellos y en todo caso el(la) Director(a) de Acceso a Tierras, junto con los funcionarios y/o contratistas designados previamente para tal fin, donde se concilian los términos de la promesa de compraventa. En el comité la SAE expone los valores y área de referencia de los predios con los que cuenta, según su metodología dispuesta para tal fin, enmarcado en su <i>Procedimiento Cálculo de Valores de Referencia para Inmuebles, Proceso de Diagnóstico y Alistamiento, Código: PR-DA-025.</i></p> <p>Nota: En atención a la dinámica interinstitucional del Comité de Seguimiento, y según sea quien ejerza la secretaría técnica y se realice la sesión, ya sea la ANT o la SAE, la elaboración y repositorio de las actas será dependiendo de la entidad donde se realice. Así las cosas, si el comité de seguimiento se realiza en las instalaciones de la ANT, será el acta en forma de ANT, de igual modo si se realiza en instalaciones de la SAE, será en forma de la SAE.</p>	Acta de Comité de Seguimiento	Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE	1 día

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	Documento <ul style="list-style-type: none"> INTI-F-008 ACTA DE REUNIÓN 			
6	Recibir y firmar promesa de compraventa Se recibe minuta de promesa de compraventa elaborada por la SAE, conforme a los criterios aprobados en el Comité de Seguimiento, como el área y valor de referencia determinado por SAE y pasa a revisión y aprobación del equipo de adquisición de predios fuente SAE de la DAT, con el fin de validar los datos, que en caso de no estar ajustado técnica y jurídicamente, se devuelve a la SAE, mediante correo electrónico, con las observaciones técnicas y / o jurídicas, para que sea ajustada la minuta de la promesa de compraventa. Una vez recibida y validada técnica y jurídicamente, mediante correo electrónico se remite para el trámite de firma del(la) Director(a) de Acceso a Tierras. Una vez firmada la promesa de compraventa, se remite vía correo electrónico, al equipo de gestión documental de la Dirección de Acceso a Tierras, para ser cargada en el sistema de gestión documental. También al equipo financiero de la Dirección de Acceso a Tierras para el trámite de pago, de acuerdo con la forma de pago señalada en la promesa de compraventa. En todo caso, el pago solo se materializará una vez se verifique cargada la viabilidad agronómica directa del predio en el sistema de gestión documental, salvo casos excepcionales debidamente justificados mediante convenios o acuerdos suscritos entre ANT y la SAE, conforme el marco normativo vigente.	Promesa de Compraventa Firmada	Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE	3 días
7	Realizar visita de caracterización agronómica Una vez suscrita la promesa de compraventa se procede, dentro de los quince (15) días siguientes, a la elaboración de la programación del cronograma de actividades, con el fin de definir la fecha de la visita técnica y la posterior ejecución de la caracterización	Programación del cronograma de actividades Caracterización agronómica	Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE	30 días

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>agronómica directa (en campo) de los predios objeto de adquisición. Contando con la programación, se realiza la visita de caracterización agronómica, consignando la información en la forma ACCTI-F-116 – VISITA DE CAMPO AGRONÓMICA Y VERIFICACIÓN INDIRECTA Y/O COLABORATIVA.</p> <p>Nota: De existir situaciones de orden público, por condiciones climáticas, o factores externos esta actividad puede tardar más del tiempo establecido.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ACCTI-F-116 VISITA DE CAMPO AGRONÓMICA Y VERIFICACIÓN INDIRECTA Y/O COLABORATIVA. • ADMBS-006 SOLICITUD, AUTORIZACIÓN, LEGALIZACIÓN Y PAGO DE COMISIONES Y DESPLAZAMIENTOS AL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL PAÍS • Plantilla ORFEO – memorando • Plantilla ORFEO – oficio 	<p>Comunicación a la Dirección de Asuntos Étnicos para análisis de viabilidad</p> <p>Memorando de Traslado a la Dirección de Asuntos Étnicos</p> <p>Oficio de desistimiento</p>		
	<p>¿El resultado agronómico es viable?</p> <p>Sí: Se continua con la realización de la visita de caracterización social, tarea 7.</p> <p>No: En caso de no ser viable desde el componente agronómico, debe adelantarse la rescisión del FMI asociado a la promesa de compraventa y se remite comunicación a la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE) con el fin de que evalúe, en el marco de sus competencias, la eventual viabilidad del predio para atención a comunidades étnicas que, de tener concepto favorable, se procede al traslado formal del expediente a dicha Dirección, mediante memorando, para que continúe el trámite correspondiente. Y de no ser favorable, desde la Dirección de Acceso a Tierras, se remite oficio de desistimiento a la Sociedad de Activos Especiales (SAE), informando la decisión institucional y se carga en el expediente. FIN DEL PROCEDIMIENTO</p>			
8	<p>Realizar visita de caracterización social</p> <p>Una vez se cuente con el concepto de viabilidad derivado de la visita de caracterización agronómica, se procede, dentro de los quince (15) días siguientes, a la elaboración de la programación del cronograma de actividades, con el fin de definir la fecha de la visita de caracterización social. Contando con la</p>	<p>Programación del cronograma de actividades</p> <p>Caracterización Social</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE</p>	<p>Treinta (30) días calendario</p>

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>programación, se realiza la visita de caracterización social, consignando la información en la ACCTI-F-163 FICHA DE CARACTERIZACIÓN DE OCUPANTES / RESIDENTES, dejando el respectivo registro fotográfico y videográfico. Asimismo, en el informe se deja constancia detallada sobre la identificación de las personas ocupantes, incluyendo documentos de identidad y la relación que mantienen con el predio.</p> <p>En el marco de las visitas de caracterización social pueden presentarse las siguientes situaciones:</p> <p>1. Ocupaciones por mecanismos de entrega de la Sociedad de Activos Especiales: La ocupación puede originarse en un mecanismo de destinación provisional otorgado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) a favor de comunidades campesinas o étnicas, el cual puede encontrarse vigente o haber culminado.</p> <p>En este caso, se adelanta la caracterización social individual y asociativa de las personas ocupantes, con el propósito de establecer su condición como sujetos de acceso a tierras. Para ello, se realizará el respectivo cruce y validación de información, con el apoyo de la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras. Dicha información es remitida mediante correo electrónico al equipo de entregas de la DAT, al equipo de Diálogo Social de la DAT o, de ser procedente a la Dirección General, para soportar la viabilidad de una entrega provisional por parte de la ANT o la adopción de la decisión institucional correspondiente.</p> <p>Paralelamente, se realiza el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) provisional del predio aplicando la ACCTI-F-118 METODOLOGÍA CÁLCULO UAF PREDIAL.</p> <p>2. Ocupación comunidades étnicas por mecanismos de entrega de la Sociedad de</p>	<p>Comunicación a la Dirección de Asuntos Étnicos para análisis de viabilidad</p> <p>Polígono preliminar étnico y campesino</p> <p>Avalúo comercial discriminado Dirección de Acceso a Tierras (DAT) y Dirección de Asuntos Étnicos (DAE)</p> <p>Cálculo de la Unidad agrícola familiar</p> <p>Acta de recepción y/o entrega de inmuebles</p> <p>Acta de inmuebles entregados a la Agencia Nacional de Tierras código FO-DF-012</p>		

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>Activos Especiales o por ocupación irregular: En el evento de que la ocupación corresponda exclusivamente a comunidades étnicas, previo a una mesa de diálogo con dichas comunidades y en caso de que no manifiesten su voluntad de retirarse del predio, se evalúa la pertinencia de rescindir la promesa de compraventa y se remite el caso, mediante memorando, a la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE), conforme al marco competencial aplicable.</p> <p>3. Ocupación mixta (Comunidades campesinas y comunidades étnicas):</p> <p>a. En el evento en que el predio se encuentre ocupado, tanto por una asociación campesina, como por una comunidad étnica y ninguna de las partes manifieste su voluntad de desistir de la ocupación, se convoca un espacio formal de concertación y dialogo interinstitucional y comunitaria, con el propósito de definir el porcentaje de entrega provisional que correspondería a cada grupo.</p> <p>Con fundamento en los acuerdos alcanzados, se procederá a la delimitación de un polígono preliminar teniendo en cuenta la ocupación campesina y étnica, el cual será remitido al equipo de gestión catastral DAT, para la determinación técnica del área definitiva a adquirir por parte de la Dirección de Acceso a Tierras, conforme a los insumos cartográficos y levantamientos correspondientes.</p> <p>Dicha información es remitida mediante correo electrónico al equipo de entregas de la Dirección de Acceso a Tierras (DAT), al equipo de Diálogo Social de la DAT o, de ser procedente, a la Dirección General, para soportar la viabilidad de una entrega</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>provisional por parte de la ANT o la adopción de la decisión institucional correspondiente.</p> <p>Paralelamente, se realiza el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) provisional del predio aplicando la ACCTI-F-118 Metodología Cálculo UAF Predial.</p> <p>Posteriormente, se solicita el avalúo comercial discriminando el área a adquirir por parte de la Dirección de Acceso a Tierras (DAT) y de la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE), según la competencia de cada dependencia. Con base en dicha información técnica y financiera, se establece el área que debe ser objeto de rescisión por parte de la DAT, garantizando coherencia entre la delimitación predial, la disponibilidad presupuestal y el marco de competencia aplicable.</p> <p>Nota: Dependiendo de la complejidad de la situación social en el territorio, el diálogo interinstitucional involucra la participación del Ministerio Público, SAE y ANT.</p> <p>b. En el evento en que el predio presente ocupación por parte de comunidades campesinas y/o comunidades étnicas, y alguna de estas manifieste formalmente su voluntad de desistir de la ocupación, la Dirección de Acceso a Tierras (DAT) o la Dirección de Asuntos Étnicos (DAE), de conformidad con su ámbito competencial, adelantará los estudios y análisis jurídicos, técnicos y agronómicos correspondientes respecto de predios alternativos que puedan constituirse en opción viable.</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
4.	<p>Ocupación irregular por parte de asociaciones campesinas: En caso de evidenciarse la ocupación irregular del predio, por parte de una asociación campesina, se adelanta la caracterización social individual y asociativa de las personas ocupantes, con el propósito de establecer su condición como sujetos de acceso a tierras. Para ello, se realiza el respectivo cruce y validación de información con el apoyo de la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras. Dicha información es remitida, vía correo electrónico, al equipo de Entregas de la Dirección de Acceso a Tierras (DAT), al equipo de Diálogo Social de la DAT o, de ser procedente, a la Dirección General, para soportar la viabilidad de una entrega provisional por parte de la ANT o la adopción de la decisión institucional correspondiente.</p> <p>Paralelamente, se realiza el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) provisional del predio aplicando la ACCTI-F-118 METODOLOGÍA CÁLCULO UAF PREDIAL.</p>			
5.	<p>Ocupación irregular por el investigado en el trámite de extinción del derecho real de dominio, personas presuntamente relacionados con el o el proceso de extinción del derecho real de dominio o que no cuenten con un vínculo jurídico válido con el predio: Durante la visita de caracterización social, con base en el diligenciamiento del formato correspondiente y la información recolectada en campo, podrá evidenciarse la presencia de personas cuya relación con el predio corresponda o haya correspondido a la calidad de trabajadores del presunto infractor; igualmente, podrá identificarse la ocupación directa del inmueble por parte del propio infractor o de miembros de su núcleo familiar; y adicionalmente, pueden encontrarse personas que en su momento suscribieron contrato de</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>arrendamiento con la Sociedad de Activos Especiales (SAE), el cual ya se encuentra terminado, pero que continúan ejerciendo explotación económica y/o manteniendo la ocupación material del predio, sin contar con un vínculo jurídico. En tales casos, la información recabada es documentada y sistematizada en el respectivo informe social, el cual se pone en conocimiento del Comité de Aprehensiones en sesión programada para tal fin, que está a cargo de la Dirección Jurídica de Tierras, para el análisis de la situación fáctica y jurídica.</p> <p>Con fundamento en dicho análisis, el Comité de aprehensiones determinará la procedencia o improcedencia de iniciar el trámite de aprehensión, conforme al marco normativo vigente, dejando constancia expresa de la decisión adoptada.</p> <p>Como insumos para dicha aprehensión, se solicita, vía correo electrónico, al equipo de Diálogo Social de la DAT o, de ser procedente, a la Dirección General, información acerca de la asociación beneficiaria y apoyo en la entrega al equipo de entregas de la DAT.</p> <p>Paralelamente, se realiza el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) provisional del predio aplicando la ACCTI-F-118 METODOLOGÍA CÁLCULO UAF PREDIAL.</p> <p>Una vez evidenciado el estado de ocupación con condiciones óptimas para recibir el predio, se solicita el acta de recepción y/o entrega de inmuebles - acta de inmuebles entregados a la Agencia Nacional de Tierras código FO-DF-012. De la SAE (formato de la SAE).</p> <p>6. En todo caso si se llega a evidenciar una ocupación distinta a las antes señaladas y atendiendo a las dinámicas especiales de</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>seguridad, ocupación, entre otros, de los predios SAE, la misma se aborda de manera integral e interdisciplinaria, conforme la situación factico-jurídica específica. En caso de requerirse se articula con otras dependencias y/o entidades.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ACCTI-P- 037- GESTIÓN DE ENTREGA Y RECIBO DE PREDIOS • ACCTI-F-118 METODOLOGÍA CÁLCULO UAF PREDIAL • ACCTI-F-163 FICHA DE CARACTERIZACIÓN DE OCUPANTES/RESIDENTES 			
9	<p>Realizar gestión predial</p> <p>1. Topografía Una vez los predios sean viables jurídica, técnica y agrónomicamente, se programa el levantamiento planimétrico y se definan las fechas de salida, se procede a realizar las siguientes actividades:</p> <p>a. Levantamiento topográfico planimétrico por método indirecto, colaborativo o directo (con base en el procedimiento GINFO-P-007). Esta actividad se desarrolla en un término de veinte (20) días.</p> <p>El equipo de topografía y el equipo de gestión catastral de la DAT solicitan la documentación necesaria para geoespaciarse el predio, delimitar los linderos de este y acreditar propiedad privada (resoluciones, escrituras, sentencias, entre otros).</p> <p>Nota: El tiempo empleado puede variar debido a factores externos como orden público y/o climáticos, que puedan afectar el desarrollo de las actividades.</p> <p>b. Control de calidad del levantamiento topográfico planimétrico: Consta de revisar el cumplimiento técnico de todos los entregables del</p>	<p>Programación de actividades topográficas</p> <p>Cuadro de coordenadas</p> <p>Plano predial</p> <p>Acto administrativo de gestión catastral</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo Gestión Catastral</p>	60 días

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>levantamiento topográfico predial, de acuerdo con el GINFO-P-007, a cargo de un profesional diferente al profesional que lo realizó. En caso de encontrar no conformidades, se devuelve al profesional encargado del levantamiento para que lo subsane o aclarare, en un término máximo de tres (3) días. Esta actividad se realiza hasta que todos los criterios técnicos se encuentren conformes.</p> <p>2. Gestión catastral Se realiza la gestión catastral y se elabora el informe de saneamiento predial haciendo uso de la forma ACCTI-F-150.</p> <p>En caso de que se requieran ajustes con efectos registrales, conforme a lo dispuesto en la Resolución Conjunta No. 1101/11344 de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro, se proyecta el correspondiente acto administrativo de gestión catastral.</p> <p>No obstante, de conformidad con los artículos 62 y 80 de la Ley 2294 de 2023, cuando el ajuste de cabida y/o linderos se adelante en el marco de procesos de adquisición de predios rurales por parte de la ANT, la aclaración de área puede realizarse como primer acto en la escritura pública de transferencia de dominio, con efectos registrales, sin que se requiera la expedición previa de acto administrativo independiente. En virtud de lo anterior, se deberá diligenciar la forma GINFO-F-009 Redacción Técnica de Linderos.</p> <p>Nota 1: Como resultado del análisis adelantado en esta etapa, el área del predio podrá mantenerse o presentar variación respecto del área inicial consignada en los documentos jurídicos o en la base catastral. En consecuencia, el área final determinada en el Informe de Saneamiento Predial será la que deberá tenerse en cuenta para las etapas subsiguientes del proceso, especialmente para</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>efectos de avalúo comercial, disponibilidad presupuestal, promesa de compraventa y elaboración de la escritura pública.</p> <p>Nota 2: En caso de presentarse diferencias de áreas significativas, el informe de aptitud agronómica deberá actualizarse con las nuevas áreas y cargarse al expediente, el formato a utilizarse será el ACCTI-F-149-INFORME DE APTITUD AGRONOMICA.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • GINFO-P-007 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICOS • ACCTI-F-150 INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL • GINFO-F-009 REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS • Plantilla ORFEO – resolución 			
10	<p>Realizar avalúo comercial</p> <p>Conforme a los insumos obtenidos en las etapas anteriores, se coordinarán las actividades orientadas a establecer el valor comercial del predio ofertado.</p> <p>Una vez el equipo de gestión documental entregue el expediente completo al equipo técnico de avalúos, este realiza la asignación a uno de los operadores que se encuentren contratados por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), mediante correo electrónico y utilizando el ACCTI-F-151 ASIGNACIÓN DE AVALÚOS.</p> <p>El avalúo comercial puede ser elaborado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) o por la ANT, según lo acordado entre las entidades. En todo caso, se requiere la conformidad de la entidad revisora, es decir, si el avalúo es ejecutado por la ANT, la SAE debe emitir la respectiva conformidad, y viceversa.</p> <p>Recibido el avalúo por parte del operador contratado por la ANT, el equipo técnico de avalúos DAT, realiza el control de calidad del producto utilizando la forma</p>	<p>Avalúo comercial</p> <p>Control de calidad del avalúo</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras</p>	<p>20 días hábiles</p>

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026


No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>ACCTI-F-144. Si el avalúo presenta observaciones, es remitido al operador para que subsane dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, y posteriormente se somete a nuevo control de calidad, el cual se efectúa en el término de un (1) día hábil. Cuando sea necesario complementar o ajustar el avalúo recibido, se deja constancia expresa de la justificación técnica o jurídica que sustente dicha determinación, utilizando para ello el formato ACCTI-F-144 FORMA CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO o el ACCTI-F-150 INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL, SEGÚN CORRESPONDA.</p> <p>Una vez el avalúo se encuentre conforme, ya sea por SAE o ANT, el equipo técnico de avalúos DAT remite, vía correo electrónico, el informe definitivo, junto con el formato de control de calidad al equipo de gestión documental DAT y comunica la conformidad al equipo SAE.</p> <p>Nota: Durante la vigencia del avalúo, el operador realiza los ajustes que sean solicitados por la ANT, como resultado de observaciones u objeciones formuladas al mismo.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ACCTI-F-144 FORMA CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO • ACCTI-F-150 INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL • ACCTI-F-151 ASIGNACIÓN DEL AVALÚO (Para los realizados por la ANT) 			
11	<p>Realizar otrosí, escrituración y registro</p> <p>El equipo de escrituración, una vez tenga el avalúo conforme, procede a elaborar otrosí a la promesa de compraventa, modificando las cláusulas correspondientes a los valores de la negociación. Este otrosí se firma por ambas partes SAE- ANT, posteriormente se elabora minuta de actualización de área y linderos, como primer acto y la compraventa,</p>	<p>Minuta de otrosí</p> <p>Comunicación a la notaría</p> <p>Minuta de compraventa</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras - Equipo compras predios SAE</p>	60 días

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

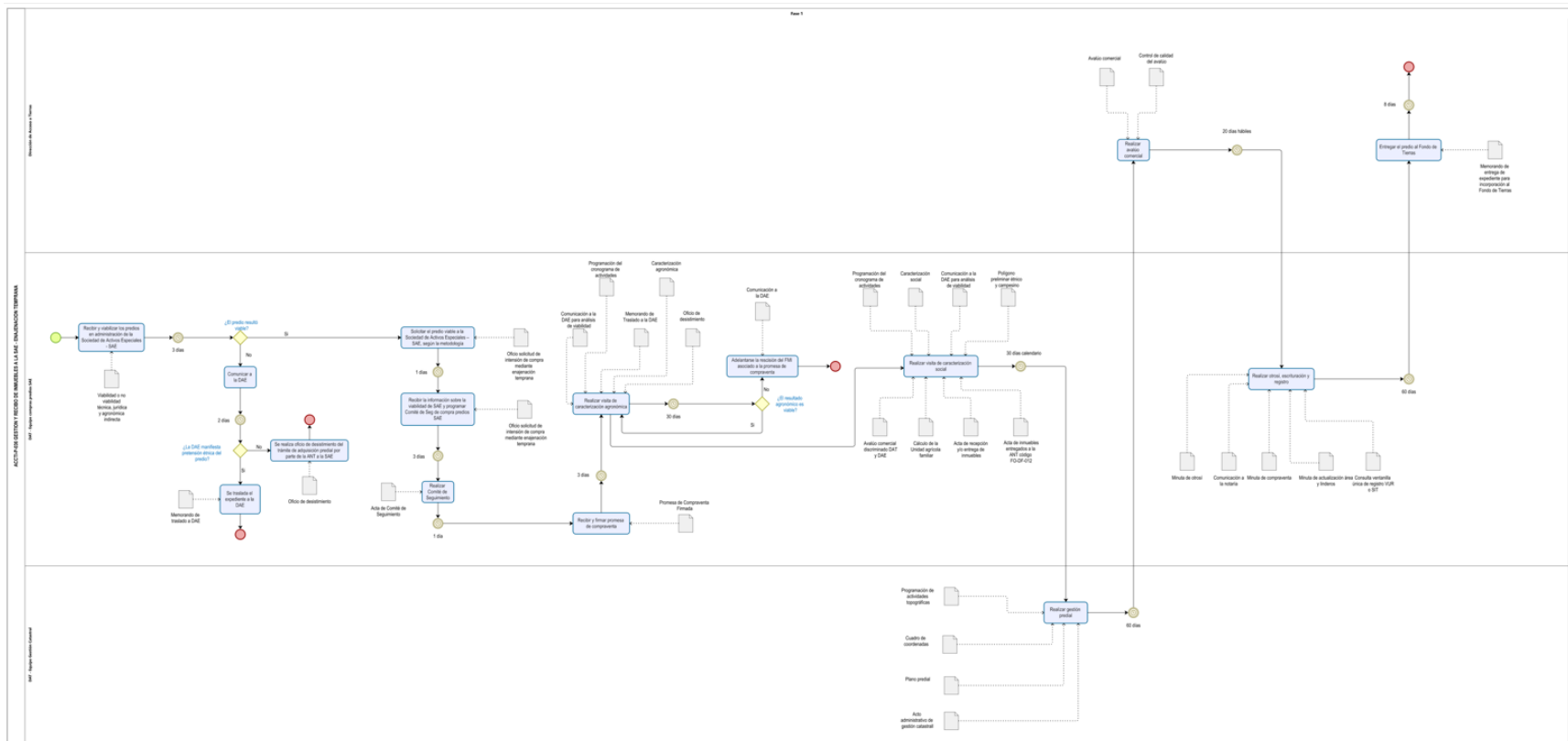
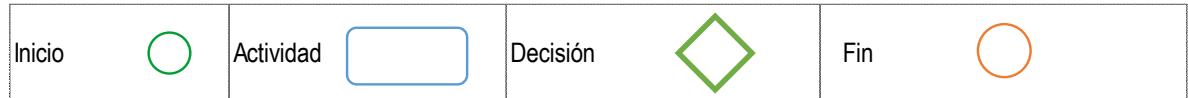
No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>como segundo acto, en la que se establecen las condiciones de cambio de área y linderos y la compra del predio. Luego la SAE solicita el reparto notarial y realiza el pago de gastos de escrituración y registro, se comunica la notaría asignada y la fecha para firma de la escritura pública, por lo cual se envía un memorando informando a las UGT para firmar la escritura pública.</p> <p>Firma y protocolización: Llegada la hora y fecha para la firma de la escritura pública se adelantan los trámites notariales pertinentes, pago derechos notariales, pago de impuestos de registro y pago de derechos de registro, los cuales están a cargo de SAE. Tiempos que dependerán de la notaría asignada.</p> <p>Registro escritura pública: Una vez expedidas las copias de la escritura pública de compraventa, se remiten vía Radicación Electrónica en Línea (REL), para su correspondiente registro. En caso de que la notaría no preste el servicio REL se entregan en físico la copias a SAE para que proceda a realizar el registro de manera presencial en el correspondiente círculo registral. Tiempos que dependerán de la oficina de registro.</p> <p>Documentos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ACCTI-F-150 INFORME DE SANEAMIENTO PREDIAL • GINFO-F-009 REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS • Plantilla ORFEO – memorando 	<p>Minuta de actualización área y linderos</p> <p>Consulta ventanilla única de registro VUR o SIT</p>		
12	<p>Entregar el predio al Fondo de Tierras</p> <p>Posterior a la recepción física del predio, se realiza la verificación integral del expediente, el cual debe contener como mínimo los siguientes documentos e información:</p>	<p>Memorando de entrega de expediente para incorporación al Fondo de Tierras</p>	<p>Dirección de Acceso a Tierras</p>	<p>8 días</p>


	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

No.	DESCRIPCIÓN DE LA TAREA	REGISTROS	DEPENDENCIA	TIEMPO
	<p>a. Nombre del predio, área total y valor social o contable, según corresponda.</p> <p>b. Viabilidad técnica.</p> <p>c. Viabilidad jurídica.</p> <p>d. Viabilidad agronómica.</p> <p>e. Certificado catastral actualizado.</p> <p>f. Escritura.</p> <p>g. Registro a nombre de la ANT.</p> <p>h. Informe de saneamiento.</p> <p>i. Plano.</p> <p>j. Acta de entrega de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).</p> <p>k. Acta de entrega provisional a las comunidades (si aplica).</p> <p>l. Informe de estado de ocupación.</p> <p>m. VUR básico y VUR jurídico.</p> <p>n. Identificación territorial: departamento y municipio.</p> <p>Una vez se verifique que el expediente se encuentra completo y cumple con los requisitos establecidos, la Dirección de Acceso a Tierras elabora el memorando de entrega al Fondo de Tierras.</p> <p>Posteriormente, el Fondo de Tierras efectúa una nueva verificación del expediente. Como resultado de esta revisión puede confirmar el recibo del predio para su incorporación formal al Fondo de Tierras o devolver el expediente con observaciones.</p> <p>En caso de devolución, se procede a subsanar las observaciones formuladas y a remitir nuevamente el expediente para su incorporación definitiva al Fondo de Tierras.</p> <p>Documento</p> <ul style="list-style-type: none"> Plantilla ORFEO – memorando <p>FIN DEL PROCEDIMIENTO</p>			

	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

5. DIAGRAMA DE FLUJO



	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN Y RECIBO DE INMUEBLES A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE ENAJENACIÓN TEMPRANA	CÓDIGO	ACCTI-P-036
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	03/03/2026

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Versión	Descripción	Fecha
1	Con fundamento en la necesidad de gestionar los predios rurales cuya extinción judicial de dominio se encuentra en proceso ante un juez de la república, actualmente incorporados al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) administrado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE), y considerando su destinación a los programas de acceso a tierras, se hace indispensable formular y adoptar un procedimiento claro, técnico y articulado para la Agencia Nacional de Tierras que permita su adecuada administración, asignación y seguimiento, en cumplimiento de los fines misionales y del marco normativo vigente.	03/03/2026

APROBACIÓN				
	NOMBRE	CARGO	FIRMA	FECHA
ELABORÓ	Indira Catalina Cubillo Santafé	Contratista Gestión Catastral	ORIGINAL FIRMADO	27/02/2026
ELABORÓ	Fausto Leonardo Castañeda Cusba	Contratista Ing. Topográfico	ORIGINAL FIRMADO	27/02/2026
ELABORÓ	Natalia León Murcia	Contratista Ing. Ambiental	ORIGINAL FIRMADO	27/02/2026
ELABORÓ	Diana Ximena Bonilla Calixto	Contratista Abogada	ORIGINAL FIRMADO	27/02/2026
ELABORÓ	Irma Tatiana Latorre López	Contratista Social - Psicóloga	ORIGINAL FIRMADO	27/02/2026
REVISÓ	Andrés Felipe Vargas Garrido	Contratista Abogado	ORIGINAL FIRMADO	28/02/2026
REVISÓ	Dayerly Anabelly Baquero Guevara	Contratista Abogada	ORIGINAL FIRMADO	28/02/2026
APROBÓ	Deicy Lizeth Gómez Gómez	Directora de Acceso a Tierras	ORIGINAL FIRMADO	02/03/2026

*La copia, impresión o descarga de este documento se considera COPIA NO CONTROLADA y por lo tanto no se garantiza su vigencia.
La única COPIA CONTROLADA se encuentra disponible y publicada en la página Intranet de la Agencia Nacional de Tierras.*