

	<p>PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS</p>	 <p>Fondo Colombia en Paz - <b>FCP</b></p>
<p>FIN_GUI_006</p>	<p>Aprobado 22/01/2024</p>	<p>Versión 7</p>

## 1. OBJETIVO

Definir el procedimiento para el pago de la compra directa de predios que adelante la Agencia Nacional de Tierras – ANT, en desarrollo de sus funciones establecidas en el Decreto 2363 del 7 de diciembre de 2015 *"Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y su estructura"*, artículo 4, numeral 10 *"Adelantar los procesos de adquisición directa de tierras en los casos establecidos en la ley"*. Estos recursos son administrados por el Fondo Colombia en Paz, de conformidad con las líneas de acción del Plan y Proyecto Operativo aprobado para la subcuenta ANT.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Una vez se solicite un pago derivado de la compra de un predio por parte de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, el administrador fiduciario como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz, realizará el desembolso, conforme a lo establecido en el Manual Operativo del FCP y previo cumplimiento de las siguientes actividades:

### 2.1 Proyección de Pagos y Solicitud de Disponibilidad Presupuestal

La Entidad Ejecutora, Agencia Nacional de Tierras - ANT deberá reportar dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes al administrador fiduciario la proyección de los pagos que se ejecutarán con el fin de realizar los trámites de solicitud de recursos al ordenador del gasto a fin de garantizar el desembolso en los tiempos establecidos.

y para efectos de solicitud de CDP deberá remitir el formato **FIN\_FOR\_009 Solicitud CDP** debidamente diligenciado y firmado, para que el área de Presupuesto proceda a expedir el CDP dado que la subcuenta debe contar con un PPO como marco de control presupuestal, debidamente aprobado por el Consejo Directivo del FCP.

Estos documentos serán radicados en el correo [radicacion@consorciofcp.com.co](mailto:radicacion@consorciofcp.com.co) y copia a [ANTradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co](mailto:ANTradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co)

### 2.2. Procedimiento verificación listas restrictivas y cautelares.

Para el pago de la compra de predios se realizará verificación en listas vinculantes (Relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo) y medidas cautelares a quienes ostenten la calidad de titular del derecho real de dominio, sean personas naturales, jurídicas, públicas o privadas. Cuando el vendedor sea un apoderado del titular del derecho real de dominio, este también será objeto de verificación en listas restrictivas y cautelares.

	PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	 Fondo Colombia en Paz - <b>FCP</b>
FIN_GUI_006	Aprobado 22/01/2024	Versión 7

Para este proceso, la Entidad Ejecutora, Agencia Nacional de Tierras -ANT, deberá remitir al Administrador Fiduciario del Fondo Colombia en Paz, en un mismo paquete al correo [radicacion@consorciofcp.com.co](mailto:radicacion@consorciofcp.com.co) y copia a [ANTradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co](mailto:ANTradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co), los siguientes documentos:

### 1. Primer pago:

Ítem	Descripción	Detalle	Persona Natural		Persona Jurídica
			NO Responsable de IVA	Responsable de IVA	Responsable de IVA
1	Documento Equivalente o Cuenta de Cobro FIN FOR 014	Este formato incluye adicional a los datos de la prestación de servicio  Este documento incluye guía para su diligenciamiento.	✓		
2	Factura con los requisitos descritos en el Art. 617 del E. T.	Factura Se debe especificar la ciudad en que se presta el servicio. (tener en cuenta el procedimiento para la aceptación de factura electrónica Anexo No. 2).  Si se presta el servicio en diferentes ciudades, adicional a indicar la ciudad del servicio.		✓	✓
3	Certificación de Pago de Aportes Parafiscales	Por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal (cuando la entidad no está obligada a tener Revisor Fiscal).			✓
4	Formato Autorización de Pago		✓	✓	✓
5	Copia del RUT	Para los Consorcios y Uniones Temporales: * Certificación de cada una de las empresas que conforman el consorcio o la unión temporal.	✓	✓	✓
6	Certificación Bancaria	Copia de Certificación Bancaria de la cuenta del vendedor donde se consignará el pago.	✓	✓	✓
7	Comunicación de la persona designada para autorizar el pago.	Donde conste que se cumplieron los procedimientos establecidos por la ANT.	✓	✓	✓
8	Copia del documento de identidad	(Persona natural o representante legal), poder (cuando aplique), ampliada al 150%.	✓	✓	✓
9	Promesa de Compra - Venta y otros íes a los que haya lugar	Actualizado (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria)	✓	✓	✓
10	Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula <sup>2</sup>	Copia (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria) *con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.	✓	✓	✓

	<p align="center">PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS</p>	 <p align="center">Fondo Colombia en Paz - <b>FCP</b></p>
<p align="center">FIN_GUI_006</p>	<p align="center">Aprobado 22/01/2024</p>	<p align="center">Versión 7</p>

**Nota: 1:** Se radicará con todos los documentos anteriores y previa validación por parte del equipo de contratistas de pagos ANT la factura electrónica correspondiente para las personas jurídicas, está deberá ser radicada el mismo día de su emisión, y dentro de las fechas establecidas para la radicación de instrucciones de pago, en caso de no coincidir la información o presentarse observaciones, se procederá con el rechazo de la factura.

**Nota 2:** En caso de que el vendedor sea una persona diferente al titular del derecho de dominio, además de los documentos descritos anteriormente, se deberá allegar copia del poder especial para la venta o designación con las formalidades legales que apliquen según el caso, junto con la copia de la cédula de ciudadanía del apoderado.

**Nota 3:** Si en la promesa de compraventa se pactó un solo pago, se deben adjuntar los mismos documentos descritos anteriormente, la copia de la escritura pública de compraventa, el certificado de tradición y libertad donde conste que la ANT es el nuevo propietario del bien inmueble y la factura electrónica.

**Segundo pago restante:**

Ítem	Descripción	Detalle	Persona Natural		Persona Jurídica
			NO Responsable de IVA	Responsable de IVA	Responsable de IVA
1	Documento Equivalente o Cuenta de Cobro FIN FOR 014	Este formato incluye los datos de la prestación de servicio.	✓		
2	Factura con los requisitos descritos en el Art. 617 del E. T.	En la factura se debe especificar la ubicación en que se presta el servicio. (tener en cuenta el procedimiento para la aceptación de factura electrónica). Si se presta el servicio en diferentes ubicaciones, se debe adjuntar el detalle de las mismas.		✓	✓
3	Certificación de Pago de Aportes Parafiscales	Por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal (cuando la entidad no está obligada a tener Revisor Fiscal).			
4	Formato Autorización de Pago		✓	✓	✓
5	Copia del RUT	Para los Consorcios y Uniones Temporales: * Certificación de cada una de las empresas que conforman el consorcio o la unión temporal.	✓	✓	✓

	<p align="center"><b>PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS</b></p>	 <p align="center"><b>Fondo Colombia en Paz - FCP</b></p>
<p align="center">FIN_GUI_006</p>	<p align="center">Aprobado 22/01/2024</p>	<p align="center">Versión 7</p>

Ítem	Descripción	Detalle	Persona Natural		Persona Jurídica
			NO Responsable de IVA	Responsable de IVA	Responsable de IVA
<b>6</b>	Certificación Bancaria	Copia de Certificación Bancaria de la cuenta del vendedor donde se consignará el pago.	✓	✓	✓
<b>7</b>	Comunicación de la persona designada para autorizar el pago.	Donde conste que se cumplieron los procedimientos establecidos por la ANT.	✓	✓	✓
<b>8</b>	Copia del documento de identidad	(Persona natural o representante legal), poder (cuando aplique), ampliada al 150%.	✓	✓	✓
<b>9</b>	Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula	Actualizado (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria)	✓	✓	✓
<b>10</b>	Escritura pública de compraventa	Copia (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria)	✓	✓	✓

Una vez recibidos los documentos el área de riesgos del Administrador Fiduciario como vocero y administrador del FCP, adelantará la validación correspondiente.

Si la persona consultada resulta formalmente incluida en listas vinculantes tales como ONU o OFAC, que resulte vinculada con delitos fuente de lavado de activos en los términos indicados por las leyes colombianas aplicables o que se confirme corresponde a una persona fallecida (suplantación) o medidas cautelares que impidan la transferencia del dominio, el proceso de riesgos del administrador fiduciario informará de manera inmediata a la ANT con copia al área de pagos sobre la imposibilidad de pago, con base en el reporte negativo.

Por el contrario, en caso de que el reporte sea satisfactorio, se dará viabilidad por parte del área de riesgos para el desembolso lo que se notificará a la ANT con copia al área de pagos. Lo anterior, sin perjuicio de que la ANT pueda consultar a FCP sobre el estado de la solicitud de verificación de listas restrictivas en cualquier momento del proceso.

En todo caso el pago se podrá realizar, solo cuando se cuente con el correo de verificación en listas restrictivas de forma satisfactoria.

El área de pagos del administrador fiduciario, valida los documentos radicados por la subcuenta ANT dando cumplimiento a lo establecido en el Manual Operativo y una vez obtenida la respuesta por parte del área de riesgos sobre la consulta en listas, el área de pagos reportara inmediatamente si es el caso las observaciones al líder de la subcuenta ANT o quien este delegue.

	<p>PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS</p>	 <p>Fondo Colombia en Paz - <b>FCP</b></p>
<p>FIN_GUI_006</p>	<p>Aprobado 22/01/2024</p>	<p>Versión 7</p>

## 2.6 Generalidades

1. Es de tener en cuenta que, el FCP pagará el valor de la venta, más no los valores por concepto de derechos notariales y registrales, los cuales serán asumidos por el vendedor; así como cualquier gasto que se incurra por concepto de impuestos.
2. Una vez se hayan completado los requisitos para el trámite de pago, el área de pagos será la encargada de enviar al área de contabilidad los documentos de los predios que serán adquiridos, para la preparación de los informes requeridos por la CGN de acuerdo con el marco normativo para Entidades de Gobierno.
3. En caso de cualquier incumplimiento de las obligaciones derivadas de la promesa o escritura de compraventa, y en general, en caso de cualquier otra disputa entre vendedor y comprador, la entidad ejecutora ANT será la encargada de adelantar las reclamaciones judiciales o extrajudiciales a que haya lugar ante las instancias competentes.

### Generalidades de la promesa de compraventa de los predios

1. En la promesa de compraventa que suscriba la entidad ejecutora ANT, por regla general se pactarán dos pagos. El primero a la firma del contrato de promesa de compraventa y el segundo, una vez se cuente con el certificado de tradición y libertad donde conste que la ANT es el nuevo propietario del bien inmueble. No obstante, también se podrá pactar un solo pago por el 100% del valor del inmueble, que se pagará solo hasta que finalice el respectivo trámite, es decir, contra el certificado de tradición y libertad donde conste que la ANT es el nuevo propietario del bien inmueble.
2. En los casos que se pacten dos pagos en la promesa de compraventa, **Cuando el vendedor sea una persona jurídica, natural pública o privada**, los porcentajes del primer y segundo pago serán de libre acuerdo entre las partes, según los criterios definidos por parte de la entidad ejecutora, ANT, para cada caso.
3. En la promesa de compraventa se debe indicar que la ANT como Entidad Ejecutora, así como el vendedor, prestarán toda la colaboración que le corresponda para que el trámite no supere un plazo de 3 meses, es decir, que como máximo en dicho término se cuente con la escritura pública de compraventa debidamente registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos, para continuar con el cobro correspondiente al

	<p>PAGO POR COMPRA DIRECTA DE PREDIOS</p>	 <p>Fondo Colombia en Paz - <b>FCP</b></p>
<p>FIN_GUI_006</p>	<p>Aprobado 22/01/2024</p>	<p>Versión 7</p>

segundo desembolso. Lo anterior, salvo que existan causas ajenas a las partes que generen un tiempo adicional.

4. En la promesa de compraventa se debe indicar, que al vendedor (Titular del derecho de dominio) se le hará la verificación en listas vinculantes (Relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo) y que en caso de que la persona consultada resulte formalmente incluida en listas restrictivas o vinculantes tales como ONU Y OFAC o medidas cautelares que impidan la transferencia del dominio, será causal de terminación del contrato de compraventa sin ningún tipo de indemnización, reconocimiento o pago de cláusula penal por parte del prometiente comprador.
5. En la promesa de compraventa se deberá indicar, que los valores por concepto de derechos notariales, registro y beneficencia, serán asumidos por el vendedor, así como los gastos por cualquier clase de impuesto.