



PAGO POR COMPRA DIRECTA DE
PREDIOS

Código: FIN_GUI_006
Versión: 8
Aprobado: 02-05-2024

1. DEFINICIONES (Términos y Siglas)

OFAC: oficina de control de bienes extranjeros, se verifica que el bien o la persona que compro no se encuentra en la lista Clinton emitida por la OFAC, para prevenir lavado de activos y financiamiento de ilícitos

PPO: Plan y Proyecto operativo de la subcuenta

CDP: Certificado de disponibilidad presupuestal documento mediante el cual se garantiza la existencia del recurso y la apropiación presupuestal suficiente para atender un gasto determinado

CGN: Contaduría General de la Nación

LA/FT: Lavado de activos y Financiación del Terrorismo

Decreto 2363 de 2015: por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, (ANT), se fija su objeto y estructura.

1.2 DEFINICIONES DE LOS TIPOS DE DOCUMENTOS

FIN_FOR_009 Solicitud CDP: Formato que se diligencia para solicitar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal

2. 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.

3. 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:

3.1 Proyección de Pagos y Solicitud de Disponibilidad Presupuestal

La Entidad Ejecutora, Agencia Nacional de Tierras – ANT, como máxima autoridad en materia de tierras de la Nación y en su calidad de experto técnico, jurídico y financiero en la materia, deberá reportar al administrador fiduciario, dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes, 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.

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 y copia a antradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co

3.2. Procedimiento verificación listas restrictivas y cautelares.

Para el pago de la compra de predios se realizará verificación en listas restrictivas (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.

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 y copia a antradicacion@fondocolombiaenpaz.gov.co, los siguientes documentos:

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.	✓		

Ítem	Descripción	Detalle	Persona Natural		Persona Jurídica
			NO Responsable de IVA	Responsable de IVA	Responsable de IVA
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 estas.		✓	✓
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 se confirme 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	Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula	Actualizado (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria) *con fecha de expedición no superior a dos (2) meses. En donde se confirme que la ANT es el actual propietario del bien inmueble	✓	✓	✓
10	Escritura pública de compraventa	Copia (Confirmar N° Matricula Inmobiliaria)	✓	✓	✓
11	Documento notariado donde se designa al apoderado	Firmado y Notariado	✓	✓	✓
12	Poder firmado por cada dueño para asignar el pago de recursos	Firmado y Notariado	✓	✓	✓

Nota: 1: Se radicará con todos los documentos antes mencionados y previa validación por parte del equipo de contratistas de pagos de la ANT, de igual forma la factura electrónica correspondiente para las personas jurídicas y/o naturales responsables de IVA que, 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.

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 u OFAC 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, 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 y se notificará a la ANT con copia al área de pagos. Lo anterior, sin perjuicio que la ANT pueda consultar en cualquier momento del proceso al FCP, sobre el estado de la solicitud de verificación de las listas restrictivas.

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

El área de pagos del administrador fiduciario, efectuará un chequeo sobre la completitud de los documentos radicados por el líder de la subcuenta ANT dando cumplimiento a lo establecido en el Manual Operativo del FCP y una vez obtenida la respuesta por parte del área de riesgos, sobre la consulta en listas, el área de pagos reportará inmediatamente si es el caso, las observaciones al líder o su delegado.

3.3. Generalidades

1. De conformidad con el Decreto 2363 de 2015, le corresponde a la Agencia Nacional de Tierras – ANT en su calidad de máxima autoridad de tierras de la Nación, así como en su condición de Entidad Ejecutora del FCP; adelantar todas las gestiones y validaciones de su competencia, previas al desembolso, las

cuales garanticen las óptimas condiciones jurídicas, técnicas y financieras de los predios a adquirir, así como determinar los valores a desembolsar por parte del Administrador Fiduciario del FCP por concepto de la compraventa de los respectivos predios.

2. El Administrador Fiduciario del FCP pagará exclusivamente el valor de la venta previamente definido y autorizado por la Agencia Nacional de Tierras ANT. Los valores por concepto de derechos notariales y registrales serán asumidos por el vendedor; así como cualquier otro gasto en que se incurra, incluidos impuestos.

3. 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.

4. 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.

5. Los pagos de predios que se encuentran actualmente en curso con dos pagos, se amparan con el proceso anterior a esta guía hasta culminar dichos desembolsos.

Generalidades de la promesa de compraventa de los predios

1. En la promesa de compraventa que suscriba la entidad ejecutora ANT, se podrá pactar un solo pago por el 100% del valor del inmueble que, se desembolsará solo hasta que finalice el respectivo trámite de registro de escritura pública, es decir, una vez verificado el certificado de tradición y libertad donde conste que la ANT es el propietario del bien inmueble.
2. En la promesa de compraventa suscrita por la ANT como Entidad Ejecutora el vendedor, dispondrá de un plazo que no exceda 3 meses para otorgar la escritura pública de compraventa y efectuar el correspondiente registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos, con el fin de requerir el desembolso.
3. 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 que la persona consultada resulte formalmente incluida en listas restrictivas, vinculantes tales como ONU Y OFAC o cuente con medidas cautelares relacionadas con Lavado de activos y Financiación del Terrorismo que impidan la transferencia del dominio; este reporte será causal de terminación del contrato de compraventa sin ningún tipo de indemnización, reconocimiento o pago de cláusula penal por parte del prometiente comprador.

4. En la promesa de compraventa se debe indicar que, al historial de vendedores y compradores, es decir, a las personas incluidas en el Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble se le hará la verificación en listas vinculantes (relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo) y que, en caso de que se detecte que alguna de la personas consultadas resulte formalmente incluida en listas restrictivas, vinculantes tales como ONU y OFAC o cuente con medidas cautelares relacionadas con Lavado de activos y Financiación del Terrorismo que impidan la transferencia del dominio y que no se evidencie su saneamiento (transferencia a la SAE), 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 debe indicar que, en caso en que, en el Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble, se detecte una medida cautelar frente al bien inmueble relacionadas con Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo o 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.