

**ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD PROMOTORA  
APOTEMA S.A.S. – LEY 1116 DE 2006**

Septiembre 2026

## **TABLA DE CONTENIDO**

- 1. Capítulo I. Generalidades:**
  - a) Sección 1.1. Definiciones.**
  - b) Sección 1.2. Reglas de Interpretación.**
  - c) Sección 1.3. Antecedentes.**
  - d) Sección 1.4. Declaraciones.**
  - e) Sección 1.5. Términos del Acuerdo.**
- 2. Capítulo II. Objeto:**
  - a) Sección 2.1. Objeto.**
  - b) Sección 2.2. Efectos Jurídicos.**
- 3. Capítulo III. Acreencias y Fórmula de Pago:**
  - a) Sección 3.1. Consideraciones Previas.**
  - b) Sección 3.1.1 Venta Derechos Fiduciarios 45% Piso 17 Edificio Tierra Firme**
  - c) Sección 3.1.2 Plan de rescate del Proyecto Samán del Lago y modificación de la estructura fiduciaria.**
  - d) Sección 3.2. Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto.**
  - e) Sección 3.3 Pasivo a Reestructurar.**
  - f) Sección 3.3.1 Pago de Acreedores Laborales.**
  - g) Sección 3.3.2 Pago de Acreedores Fiscales.**
  - h) Sección 3.3.4 Pago de Acreedores Parafiscales.**
  - i) Sección 3.3.5 Pago a Acreedores de Segunda Clase – Promitentes Compradores.**
  - j) Sección 3.3.5 Pago a Acreedores de Cuarta Clase – Proveedores.**
  - k) Sección 3.3.6 Pago a Acreedores de Quinta Clase – Quirografarios.**
  - l) Sección 3.3.6.1 Pago a favor de Bancolombia S.A.**
  - m) Sección 3.3.6.2 Pago a favor de los demás acreedores Quirografarios.**
  - n) Sección 3.4 Pago de las Obligaciones Litigiosas.**
  - o) Sección 3.5 Pago Anticipado de Obligaciones.**
  - p) Sección 3.6 Dación en Pago**
  - q) Sección 3.7 Cláusula de Salvaguardia.**
  - r) Sección 3.8 Capitalización de Pasivos.**
- 4. Capítulo IV. Comité de Acreedores:**
  - a) Sección 4.1. Conformación.**
  - b) Sección 4.2. Presidencia y Secretaría.**

- c)** Sección 4.3. Alcance de las Funciones y Atribuciones del Comité de Vigilancia.
  - d)** Sección 4.4. Suplencia.
  - e)** Sección 4.5. Reuniones.
  - f)** Sección 4.6. Quórum Deliberativo y Decisorio.
  - g)** Sección 4.7. Confidencialidad.
  
- 5.** Capítulo V. Código de Gestión Ética y Políticas de Buen Gobierno:
  - a)** Sección 5.1. Obligaciones de Hacer.
  - b)** Sección 5.2. Obligaciones de No Hacer.
  
- 6.** Capítulo VI. Cumplimiento y Terminación Anticipada:
  - a)** Sección 6.1. Cumplimiento y Terminación Anticipada.
  
- 7.** Capítulo VII. Disposiciones Varias:
  - a)** Sección 7.1. Novación.
  - b)** Sección 7.2. Créditos Posteriores al Acuerdo.
  - c)** Sección 7.3. Cesión de Créditos.
  - d)** Sección 7.4. Prescripción.
  - e)** Sección 7.5. Reunión de Acreedores.
  - f)** Sección 7.6. Duración.

## **ANEXOS**

Comprenden los documentos que fundamentan el presente Acuerdo, los siguiente:

- |                |                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anexo 1</b> | Certificado de Cámara de Comercio de Promotora Apotema S.A.S.                                                                                                             |
| <b>Anexo 2</b> | Proyecciones Financieras y Flujo de Caja.                                                                                                                                 |
| <b>Anexo 3</b> | Relación de acreedores que emitieron el voto positivos que acompañan el Acuerdo, junto con los formatos diligenciado y certificados de existencia y representación legal. |
| <b>Anexo 4</b> | Certificación Composición Accionaria de Promotora Apotema S.A.S.                                                                                                          |
| <b>Anexo 5</b> | Calificación de Créditos                                                                                                                                                  |
| <b>Anexo 6</b> | Determinación de Derechos de Voto.                                                                                                                                        |
| <b>Anexo 7</b> | Avalúo Lote de Comercio.                                                                                                                                                  |
| <b>Anexo 8</b> | Plan de negocios.                                                                                                                                                         |

## **ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE PROMOTORA APOTEMA S.A.S. EN EL MARCO DE LA LEY 1116 DE 2006**

Promotora Apotema S.A.S. es una sociedad comercial, con domicilio social en Bogotá D.C., y cuyo objeto versa principalmente respecto a la construcción, administración de bienes inmuebles, y promoción de proyectos inmobiliarios; la cual se vio afectada por: (i) el aumento considerable de las tasas de interés para el año 2023; (ii) fluctuación del valor de las materias primas para la construcción, como el acero; (iii) disminución de la inversión en este sector económico; (iv) afectación de la caja ante el decreto de medidas cautelares originadas en varios procesos ejecutivos; entre otras causales que conllevaron a presentar la solicitud de admisión al proceso de reorganización.

Las causales antes señaladas ocasionaron que el proyecto VIS Samán del Lago se viera afectado en su desarrollo, siendo este el último proyecto inmobiliario en el que participó LA DEUDORA y del cual se desprende gran parte del pasivo reorganizable que quedará sujeto a las condiciones del presente acuerdo, siendo este uno de los ejes centrales.

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

#### **Sección 1.1. Definiciones**

**“Accionistas” o “Acreedores Internos”:** Son los accionistas de Promotora Apotema S.A.S., esto es, LA DEUDORA, de acuerdo con el Anexo 4 (Certificación Composición Accionaria) de este Acuerdo.

**“Acreedores”:** Son de manera conjunta todos los Acreedores Externos y los Acreedores Internos.

**“Acreedores Externos”:** Son todas las Personas titulares de créditos insolutos a cargo de Promotora Apotema S.A.S., causados con anterioridad a la Fecha de Admisión, señaladas en el Anexo 5 (Calificación y Graduación de Créditos) del presente Acuerdo.

**“Acuerdo de Reorganización”:** Es la convención celebrada por los acreedores internos y externos de LA DEUDORA, el cual le permitirá atender las obligaciones con estos que se encuentran debidamente reconocidas en la Calificación de Créditos aprobada en audiencia, en el entretanto la empresa, como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, se recupera y preserva.

**“Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto”:** Corresponde al documento que contiene la determinación de los Acreedores de Promotora Apotema S.A.S. de acuerdo con su prelación, aprobada en audiencia celebrada por el Juez del Concurso, los días 15 y 16 de enero de 2026, que obra como Anexo 5 (Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto).

**“Comité de Vigilancia”:** Tiene el significado asignado a este término en la Cláusula V del presente Acuerdo.

**“COP” o “Pesos”:** Es la moneda de curso legal de Colombia.

**“Denominación de la Deudora”:** Para los efectos del presente acuerdo en adelante LA DEUDORA, se denominará indistintamente Promotora Apotema S.A.S. o Apotema.

**“Día de Pago”:** Es el día previsto para el pago de las obligaciones reguladas en este acuerdo; si ese fuere festivo, el plazo se entiende prorrogado hasta el siguiente día hábil.

**“Fecha de Admisión”:** Significa el 11 de junio de 2024, fecha en la que la Superintendencia de Sociedades admitió a Promotora Apotema S.A.S. a un Proceso de Reorganización.

**“Fecha de Aprobación del Acuerdo”:** Es la fecha en que la Superintendencia de Sociedades confirme este Acuerdo de Reorganización.

**“Fecha de Pago”:** Significa el 26 de diciembre de cada anualidad.

**“Intereses”:** Es la suma de dinero que se pagará conforme a la fórmula de pago que se establece para cada una de las clases de acreedores reconocidos en el proceso de reorganización.

**“Excedentes de Caja”:** Corresponde a los recursos derivados de un mejor desempeño operacional de LA DEUDORA que superen los proyectados en el flujo de caja que hace parte de este acuerdo, los cuales se destinarán a realizar prepagos o abonos extraordinarios, conforme lo establecido en el texto de este acuerdo.

**“Flexibilización”:** Este acuerdo prevé la prelación de créditos y algunas ventajas conforme lo dispone el Artículo 41 de la Ley 1116 de 2006.

**“Gastos de Administración” y “Obligaciones POST Acuerdo”:** Son las obligaciones contraídas por LA DEUDORA en desarrollo del giro ordinario de su negocio, con posterioridad a la fecha de apertura del proceso de reorganización.

**“Hogares de San José S.A.S.”** corresponde a la sociedad comercial debidamente constituida y existente, identificada con Nit. 902.040.393-2 y Matrícula Mercantil No. 83969012, bajo las condiciones establecidas en la Sección 3.1.1.

**“IPC”:** Corresponde al Índice de Precios al Consumidor que se indica como un porcentaje, que es variable y que determina la variación de precios, bienes y servicios en el consumo. Para efectos de este acuerdo, será el porcentaje de IPC vigente al año calendario inmediatamente anterior a la liquidación del periodo causado.

**“Lugar del Pago”:** Las obligaciones reconocidas en el proceso y que comprenden este acuerdo, se pagarán por transferencia electrónica, a la cuenta que indique cada acreedor o en su defecto en el domicilio LA DEUDORA, o a petición del Acreedor en el domicilio de este como se indica para el tema fiscal.

**“Obligaciones”:** Son las deudas a cargo de Promotora Apotema S.A.S. o LA DEUDORA y que se encuentran sujetas a los términos del presente acuerdo, las cuales comprenden las siguientes clases: (i) Primera clase laboral, fiscal, y parafiscal; (ii) Segunda clase; (iii) Cuarta clase – Proveedores; y (iv) Quinta Clase – Quirografarios; las cuales se encuentran debidamente calificadas y graduadas en la Calificación de Créditos aprobada en audiencia de resolución de objeciones por parte de la Superintendencia de Sociedades.

**“Obligaciones Condicionales y Litigiosas”:** Corresponde a las obligaciones que fueron detalladas en el radicado 2026-01-328870 para los efectos de este Acuerdo, que tendrán el tratamiento conforme el artículo 25 de la Ley 1116 de 2006.

**“Período de Gracia”:** Es el plazo entre la confirmación del acuerdo y la fecha respectiva en la que inician los pagos a favor de las diferentes clases, siendo que en este interregno no se pagarán ni capital ni intereses.

**“Quitas”:** Corresponde al acuerdo entre LA DEUDORA y acreedor respectivo, en virtud del cual el segundo acepta que sobre el valor total adeudado a este se aplique un descuento a cambio del pago anticipado a la clase en la que fue reconocido.

## **Sección 1.2. Reglas de Interpretación**

La interpretación de este Acuerdo se hará siguiendo las reglas contenidas en la Ley y especialmente el Código Civil, además de las siguientes:

- a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;
- b) Una referencia a una Persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa Persona, a los cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato, u otro documento (incluyendo, pero sin limitarse a las Personas resultantes de un proceso de fusión o escisión);
- c) Las referencias a las Leyes Aplicables incluyen todas las Leyes Aplicables, tal y como hayan sido adicionadas, extendidas, consolidadas, modificadas o reemplazadas de tiempo en tiempo y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de estos;
- d) Los títulos de las cláusulas y secciones que aparecen en el presente Acuerdo han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Acuerdo, las Partes deberán sujetarse exclusivamente al contenido de sus consideraciones y cláusulas (incluyendo las secciones incluidas en cada cláusula), y de ninguna manera al título de estas últimas; y
- e) Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Acuerdo. En caso de ambigüedad o duda en relación con la intención o interpretación de alguna cláusula, sección, numeral, literal, párrafo o 5de este Acuerdo, los mismos se interpretarán como si hubieran sido redactados conjuntamente por las Partes y ninguna presunción o carga de la prueba se levantará para favorecer o desfavorecer a alguna de las Partes en virtud de la autoría de las disposiciones de este Acuerdo.

### **Sección 1.3. Antecedentes**

1. El 02 de enero de 2024, mediante radicado 2024-01-001250, se solicitó ante la Superintendencia de Sociedades la admisión al proceso de reorganización.
2. El 11 de junio de 2024, mediante auto con radicado 2024-01-555966, la Superintendencia de Sociedades admitió a LA DEUDORA al proceso de reorganización regulado bajo la Ley 1116 de 2006.

3. Mediante radicados 2024-01-595136 y 2024-01-882182, se remitió el Proyecto de Calificación de Créditos y Derechos de Voto, junto con la actualización al Inventario de Pasivos y Activos, con corte a la fecha de admisión.
4. Mediante radicado 2025-01-006806, la Superintendencia de Sociedades corrió traslado al Proyecto de Calificación de Créditos y Derechos de Voto.
5. Mediante radicado 2025-01-006813, la Superintendencia de Sociedades corrió traslado al Inventario de Pasivos y Activos.
6. De las objeciones presentadas por los diferentes acreedores se corrió traslado mediante radicados 2025-01-084616 y 2025-01-588910.
7. Mediante radicados 2025-01-099919 y 2025-01-101259, se presentó el descorre a las objeciones incoadas al Proyecto de Calificación de Créditos y Derechos de Voto e Inventario de Pasivos y Activos.
8. El 05 de diciembre de 2025, mediante auto con radicado 2025-01-836803, la Superintendencia de Sociedades tuvo como pruebas las aportadas en los escritos de objeción y descorre.
9. El 16 de diciembre de 2025, mediante auto con radicado 2025-01-849795, la Superintendencia de Sociedades convocó a la audiencia de resolución de objeciones para el 15 de enero de 2026.
10. Los días 15 y 16 de enero de 2026, conforme consta en acta de audiencia con radicado 2026-01-036072, se llevó a cabo la audiencia de resolución de objeciones, siendo aprobada la Calificación de Créditos y Derechos de Voto e Inventario de Pasivos y Activos de LA DEUDORA.
11. El 24 de febrero de 2026, la empresa Hogares de San José S.A.S. remitió oferta formal para la cesión del 100% de los derechos fiduciarios con los que cuenta Promotora Apotema S.A.S. en el Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago Apotema Piso 17, y así contar con las oficinas Nos. 1701 (FMI 50N-20721391), 1702 (FMI 50N-20721392), 1706 (FMI 50N-20721396), y 1708 (FMI 50N-20721398).
12. La oferta mencionada versó sobre un valor de \$9.656.573 el m2, para un total de \$6.481.684.701 por el total de 671,22 m2 que se mantienen en el

Fideicomiso dentro de su propiedad y del cual Promotora Apotema es Fideicomitente.

- 13.** El 09 de marzo de 2026, se llevó a cabo la asamblea extraordinaria de accionistas, en virtud de la cual se aprobó por el máximo órgano social la transferencia de la propiedad sobre los derechos fiduciarios con los que cuenta LA DEUDORA sobre el 100% de los derechos fiduciarios con los que cuenta Promotora Apotema S.A.S. en el Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago Apotema Piso 17, y, por ende, la transferencia de los bienes fideicomitidos representados en las oficinas Nos. 1701 (FMI 50N-20721391), 1702 (FMI 50N-20721392), 1706 (FMI 50N-20721396), y 1708 (FMI 50N-20721398) del Piso 17 del Edificio Tierra Firme; aceptación que se encuentra sujeta a la condición suspensiva de contar con la autorización de la Superintendencia de Sociedades o que se apruebe por las mayorías de acreedores en el acuerdo de reorganización.
- 14.** Mediante radicados 2026-01-160091, 2026-01-200766, y 2026-01-252238, se presentó ante la Superintendencia de Sociedades la solicitud de autorización para la cesión del 100% de los Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago Apotema Piso 17, según los términos ya explicados, la cual fue coadyuvada por el Promotor mediante radicado 2026-01-163235.
- 15.** El 22 de abril de 2026, mediante auto con radicado 2026-01-258906, la Superintendencia autorizó la cesión/venta de los derechos fiduciarios con los que cuenta LA DEUDORA en el Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago Apotema Piso 17.
- 16.** Frente al auto se presentaron recursos de reposición por parte de Cesar Cerquera, (Rads. 2026-01-342546 y 2026-01-304500) y las Sras. María Isabel Córdoba y Nohora Patricia Córdoba (Rad. 2026-01-310521).
- 17.** Mediante radicado 2026-01-376952, se presentó el descorre a los recursos indicados.
- 18.** El 12 de mayo de 2026, mediante auto con radicado 2026-01-388695, la Superintendencia de Sociedades resolvió los recursos de reposición, confirmando en todas sus partes el auto con radicado 2026-01-258906.
- 19.** El 19 de mayo de 2026, mediante radicado 2026-01-404041, se presentó solicitud de adición al auto con radicado 2026-01-258906.

- 20.** El 19 de mayo de 2026, mediante radicado 2026-01-404042, se presentó la solicitud de suspensión del proceso de reorganización por un término de 120 días, es decir, hasta el 15 de septiembre de 2026, la cual fue debidamente coadyuvada por la mayoría de acreedores reconocidos en el proceso de reorganización.
- 21.** El 20 de mayo de 2026, mediante auto con radicado 2026-01-409094, la Superintendencia de Sociedades autorizó la suspensión del proceso por el plazo indicado en la solicitud con radicado 2026-01-404042, luego de encontrar reunidos la totalidad de requisitos necesarios para ello.
- 22.** El presente acuerdo se encuentra dentro de la oportunidad legal.

#### **Sección 1.4. Declaraciones**

Promotora Apotema S.A.S. “LA DEUDORA” expresamente efectúa las siguientes declaraciones y garantías, como elemento esencial y determinante para que las Partes celebren el presente Acuerdo:

- a.** Que toda la información suministrada a los Acreedores Externos para efectos de determinar los acuerdos comerciales y financieros objeto del Proceso de Reorganización es correcta y completa;
- b.** Que toda la información suministrada refleja de manera precisa la situación de LA DEUDORA, incluyendo sin limitación, en sus aspectos financieros, operacionales, legales, contables y fiscales.
- c.** Que no conoce de la existencia de obligaciones diferentes a las ya reveladas, que puedan llegar a comprometer o a afectar su condición financiera y/o su capacidad de pago, o que generen un Evento Material Adverso.
- d.** Que no ha constituido ningún gravamen u otras formas de limitación al dominio sobre sus activos fijos o ingresos, salvo los existentes a la fecha de inicio del Proceso de Reorganización.
- e.** Que no ha entregado información falsa, ni ha omitido hechos o situaciones relevantes.
- f.** Que (i) se encuentra debida y válidamente constituida y existente bajo las leyes de Colombia; y (ii) cuenta con la facultad y capacidad corporativa y legal, así como con todas las autorizaciones y consentimientos para suscribir

y ejecutar sus obligaciones bajo el presente Acuerdo y todos los otros documentos de los que sea parte.

- g. Que desarrolla su objeto social y que se encuentra en capacidad de continuar haciéndolo.
- h. Que actúa como solidaria a cargo de terceros que ya se encuentran reconocidos dentro del proceso concursal, la cual no se hace efectiva porque se pagan las obligaciones del solidario en forma concomitante
- i. Que los estados financieros utilizados para la celebración de este Acuerdo fueron elaborados de conformidad con NIIF.
- j. Que los estados financieros utilizados para la celebración de este Acuerdo corresponden al corte del 30 de junio de 2026, que corresponden a la última información presentada a la Superintendencia de Sociedades y han sido revisados por la Sra. María Teresa Echeverri, en su calidad de revisor fiscal de Promotora Apotema S.A.S., quien ha manifestado que son ciertos y correctos y que, además, reflejan de manera razonable, veraz y fidedigna la situación actual de LA DEUDORA.
- k. Que la celebración, ejecución y cumplimiento del presente Acuerdo y de los demás documentos derivados del mismo no conllevan al incumplimiento de ninguna obligación legal, estatutaria o contractual a cargo de LA DEUDORA.
- l. Que se encuentra al día en el pago de obligaciones por concepto de retenciones a favor de autoridades fiscales, descuentos efectuados a trabajadores y aportes al sistema de Seguridad Social.
- m. Que dispone de todas las licencias y autorizaciones que requiere conforme a las disposiciones legales para el desarrollo de su objeto social.
- n. Que a su leal saber y entender no existe demanda, reclamación, litigio, arbitraje, mediación o proceso administrativo en contra de LA DEUDORA, distinta a las señaladas dentro de los Estados Financieros y créditos litigiosos relacionados en la calificación de créditos.
- o. Que cumple con las leyes aplicables.

#### **Sección 1.5. Términos del Acuerdo**

**a. La Deudora**

La empresa Promotora Apotema S.A.S. que para los efectos de este acuerdo se denominará “LA DEUDORA”, es una persona jurídica de derecho mercantil, regida por la ley colombiana, con matrícula mercantil No. 00335319, de fecha 01 de julio de 1988, y representada legalmente por el Sr. José Gabriel Pereira.

**b. Acreedores Externos**

Para los efectos previstos en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, de las obligaciones adeudadas por LA DEUDORA, se encuentran las siguientes categorías:

- Laborales.
- Entidades Públicas y Fiscales.
- Instituciones financieras nacionales y demás entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Demás acreedores externos.

**c. Determinación de Derechos de Voto**

Los derechos de voto se fijan de conformidad con las reglas del artículo 24 y 31 de la Ley 1116 de 2006 y los mismos se ajustan con la debida indexación de conformidad con el pasivo objeto de reestructuración con el corte contable al día anterior a la apertura del proceso de reorganización, esto es, el 11 de junio de 2024.

**CAPÍTULO II  
OBJETO**

**Sección 2.1. Objeto**

El objeto del presente versa sobre (i) la determinación de la forma en la que LA DEUDORA realizará el pago de las obligaciones a su cargo, las cuales conforman el pasivo a reestructurar; (ii) preservar la Empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, así como también, la capacidad de pago respecto de las obligaciones presentes y futuras; (iii) la estructuración del Plan de Rescate o Reactivación del proyecto inmobiliario VIS Samán del Lago; y (iv) la venta del 100% de los derechos fiduciarios que recaen sobre el 45% piso 17 del Edificio Tierra Firme, cuyos recursos se destinarán al pago de obligaciones concursales y de aquellas contempladas en el artículo 32 de la Ley 1429 de 2010.

## **Sección 2.2. Efectos Jurídicos**

El presente Acuerdo surtirá efectos jurídicos en la medida en que cuente con la firma de la mayoría de los Acreedores establecida en estas normas y haya sido confirmado por Superintendencia de Sociedades, conforme a lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006.

## **CAPÍTULO III ACREENCIAS Y FÓRMULA DE PAGO**

### **Sección 3.1. Consideraciones Previas**

El presente texto recoge la forma y condiciones de pago de las obligaciones adeudadas por LA DEUDORA que son objeto de la reorganización, así como también, busca la normalización de las relaciones crediticias y comerciales; las cuales se ciñen a las normas aplicables y términos acordados entre las partes.

El Acuerdo de reorganización tiene su fundamento legal en la Ley 1116 de 2006 y contempla mecanismos de flexibilización establecidos en el régimen concursal, confiriendo así ventajas a aquellos acreedores que, en los términos del artículo 41, faciliten la suscripción de este, no se degrada ninguna clase, y, en especial, no afecta la prelación de los créditos pensionales, laborales, de seguridad social, ni de adquirentes de vivienda.

#### **Sección 3.1.1. Venta Derechos Fiduciarios 45% Piso 17 Edificio Tierra Firme**

El presente documento contiene la enajenación a título de venta del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios propiedad de LA DEUDORA que corresponden al 45% del Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago Apotema Piso 17. El valor total de la transacción se ha pactado en la suma de \$6.481.684.701, y actuará como adquirente de los mismos la sociedad Hogares de San José S.A.S.

A través de esta operación LA DEUDORA generará los recursos económicos necesarios para cumplir con el pago de las obligaciones de que trata el artículo 32 de la Ley 1429 de 2010, los cuales constituyen un requisito previo a la confirmación del acuerdo; así como también, el pago de la totalidad de créditos reconocidos en primera clase y de aquellos acreedores de cuarta que acepten una quita sobre capital e intereses, tal como se trata en la Sección 3.3.5.

La operación que se pacta en el presente Acuerdo contará con los beneficios fiscales y tributarios contemplados en el artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, siendo considerado como un acto sin cuantía, de modo que no estará sujeta al impuesto de timbre y gastos por derechos de registro.

### **Sección 3.1.2 Plan de rescate del Proyecto Samán del Lago y modificación de la estructura fiduciaria**

Todas las partes vinculadas, reconocen que la continuidad, terminación, comercialización y escrituración del Proyecto Samán del Lago constituye un componente esencial del presente acuerdo de reorganización, en tanto representa una fuente relevante de recuperación para acreedores, promitentes compradores y demás interesados vinculados al proyecto.

En desarrollo de los artículos 1, 17 y 43 de la Ley 1116 de 2006 y artículo 13 de la Ley 2437 de 2024, así como las demás normas concordantes aplicables a los contratos de fiducia mercantil inmobiliaria y a los patrimonios autónomos, la DEUDORA queda autorizada en virtud de las condiciones establecidas en el presente acuerdo, para adelantar todos los actos necesarios para la implementación del plan de rescate del Proyecto Samán del Lago, incluyendo, sin limitarse a: i) la cesión total de sus derechos fiduciarios; ii) la modificación integral del contrato fiduciario; iii) el ingreso de un nuevo fideicomitente, gestor, operador, constructor, gerente y/o mandatario; iv) la suscripción de otrosíes fiduciarios; v) la modificación, cesión, o asunción de obligaciones relacionadas con las promesas de compraventa; vi) la constitución, modificación, conservación, garantías reales o fiduciarias necesarias para la financiación y terminación del proyecto; y vii) la celebración de los contratos accesorios o complementarios requeridos para ejecutar la nueva estructura.

Con la aprobación del presente Acuerdo, se entiende por autorizada a LA DEUDORA para que adelante los actos antes descritos, sin perjuicio de las autorizaciones contractuales o judiciales que resulten aplicables según la naturaleza de cada acto.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones esenciales del plan de rescate, o la imposibilidad de perfeccionar la nueva estructura dentro del plazo previsto en el presente acuerdo, constituirá causal objetiva de incumplimiento del acuerdo de reorganización.

### **Sección 3.2 Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto**

Para los efectos previstos en el artículo 24 de la Ley 1116 de 2006, se precisa que la calificación y los derechos de voto corresponden a aquellos aprobados en audiencia los días 15 y 16 de enero de 2026 por la Superintendencia de Sociedades,

los cuales se incluyen en los Anexos 5 y 6 (*Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Contingencias, Créditos Litigiosos y Obligaciones Garantizadas*) del presente Acuerdo. Únicamente para efectos de la determinación de los derechos de voto, las obligaciones en UVR se liquidarán teniendo en cuenta el valor del día anterior a la Fecha de Admisión, de acuerdo con la ley.

El presente Acuerdo contempla las siguientes clases: primera, segunda, cuarta, y quinta. Así como también, las cinco categorías de votos conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006.

### **Sección 3.3 Pasivo a Reestructurar**

El pasivo a reestructurar corresponde a todas las obligaciones que Promotora Apotema adeuda, aprobado por el Juez del Concurso en la audiencia de resolución de objeciones, según consta en acta de audiencia con radicado 2026-01-036072, y que se detalla a continuación (Anexo 5):

| <b>Calificación de Créditos</b>         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| <b>Clase</b>                            | <b>Valor</b>               |
| Primera Clase - Laboral                 | \$2.206.249.920,67         |
| Primera Clase - Fiscal                  | \$211.439.472              |
| Primera Clase - Parafiscal              | \$97.689.747               |
| Segunda Clase – Promitentes Compradores | \$9.115.274.391,40         |
| Cuarta Clase – Proveedores              | \$5.231.675.604            |
| Quinta Clase – Quirografarios           | \$44.652.627.243           |
| <b>Total</b>                            | <b>\$61.514.956.379,17</b> |

#### **Sección 3.3.1 Pago de Acreedores Laborales**

Corresponden a cada uno de los acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase que son parte de la Calificación de Créditos y que asciende a la suma de \$2.206.249.920,67, que se pagará así:

**Plazo:** Se pagará una vez recibidos los recursos económicos con ocasión de la enajenación de los derechos que trata la Sección 3.1.1; y, en todo caso, 30 días después a la Fecha de Confirmación del Acuerdo.

**Intereses:** Teniendo en cuenta que el pago correspondiente a capital se realizará a la confirmación del acuerdo de reorganización, los acreedores reconocidos en esta clase aceptan la condonación total de los intereses causados sobre las obligaciones adeudados por LA DEUDORA desde el vencimiento de la obligación y hasta la fecha de admisión del proceso.

Para estos acreedores se reconocerá sobre los saldos de capital adeudados el 1% E.A. desde la fecha de admisión del proceso y hasta su pago, los cuales se amortizarán en dos cuotas trimestrales una vez pagado el capital.

**Parágrafo.** Conforme lo determina el parágrafo 1 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006, los créditos postergados con personas especialmente relacionadas con el deudor, respetarán las reglas de la prelación legal.

### **Sección 3.3.2 Pago de Acreedores Fiscales**

Corresponden a cada uno de los acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase que son parte de la Calificación de Créditos y que asciende a la suma de \$211.439.472, que se pagará así:

**Plazo:** Se pagará una vez recibidos los recursos económicos con ocasión de la enajenación de los derechos que trata la Sección 3.1.1, y, en todo caso, 45 días después a la Fecha de Confirmación del Acuerdo.

**Intereses:** De igual forma, para estos acreedores se reconocerá sobre los saldos de capital adeudados el 1% E.A., cuyo pago se realizará en dos cuotas trimestrales una vez pagado el capital.

**Parágrafo Primero:** El representante legal del Deudor queda facultado para celebrar compensación y/o devolución de las obligaciones a favor de la DIAN, la cual podrá solicitarse en cualquier momento del Acuerdo y los valores que resultaren de esta sea aplicarán con prelación a los saldos existentes de este acreedor.

**Parágrafo Segundo:** Si Leyes o reglamentos posteriores al presente Acuerdo permiten beneficios económicos para el Deudor y la extinción de las obligaciones a su cargo, podrá acogerse a los mismos sin que el plazo final establecido para el Acuerdo se modifique o implique una reforma al mismo en los términos pactados para los demás Acreedores.

### **Sección 3.3.3 Pago de Acreedores Parafiscales**

Corresponden a cada uno de los acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase que son parte de la Calificación de Créditos y que asciende a la suma de \$97.689.747, que se pagará así:

**Plazo:** Se pagará una vez recibidos los recursos económicos con ocasión de la enajenación de los derechos que trata la Sección 3.1.1, y, en todo caso, 60 días después a la Fecha de Confirmación del Acuerdo

**Intereses:** Teniendo en cuenta que el pago correspondiente a capital se realizará a la confirmación del acuerdo de reorganización, los acreedores reconocidos en esta clase aceptan la condonación total de los intereses causados sobre las obligaciones adeudados por LA DEUDORA, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta la fecha de admisión del proceso.

Para estos acreedores se reconocerá sobre los saldos de capital adeudados el 1% E.A. desde la fecha de admisión del proceso y hasta su pago, el cual se realizará en dos cuotas trimestrales una vez pagado el capital.

#### **Sección 3.3.4 Pago a Acreedores de Segunda Clase – Promitentes Compradores**

Corresponden a cada uno de los acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase al fungir en calidad de promitentes compradores del Proyecto VIS Samán del Lago, cuyo valor total asciende a la suma de \$9.115.274.391,40; las cuales devienen de la obligación de hacer en cabeza de LA DEUDORA, esto es, la construcción, entrega, y perfeccionamiento de las promesas de compraventa de los apartamentos que conforman el proyecto inmobiliario, según lo pactado en el contrato de fiducia.

La fórmula para el cumplimiento de las obligaciones con este grupo de acreedores abarcará, la cesión de la posición contractual del promitente vendedor, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el párrafo quinto de esta cláusula, entre otros, y de los derechos fiduciarios con los que cuenta Promotora Apotema S.A.S. en el Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa, a favor de la sociedad Recimenta 360 S.A.S., quien junto con Bancolombia S.A. ha manifestado su interés en colocar recursos frescos, al Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa o a un nuevo fideicomiso, a través del cual se llevará a cabo el desarrollo del Proyecto VIS y la transferencia de las unidades inmobiliarias a los promitentes compradores. Teniendo en cuenta lo anterior, tanto Recimenta 360 S.A.S. como Bancolombia S.A., se encuentran analizando la viabilidad técnica, financiera, jurídica y comercial

del proyecto, con mirar a aprobar la Nueva Financiación requerida para culminar al mismo.

Aquellos Promitentes Compradores que, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de confirmación del presente acuerdo, manifiesten su decisión negativa o guarden silencio respecto a la continuación del proceso de adquisición de la unidad inmobiliaria que les fue prometida en venta dentro del Proyecto VIS Samán del Lago, aceptan expresamente que la devolución de los recursos económicos aportados al Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa, quedará condicionada a la colocación y venta efectiva de la respectiva unidad inmobiliaria a un nuevo comprador por parte de Recimenta 360 S.A.S.

El Promitente Comprador reconoce y acepta que la obligación de restitución de los recursos económicos aportados no podrá exigirse con anterioridad a la venta efectiva de la unidad inmobiliaria a un tercero y al ingreso de los respectivos recursos al Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa.

Bancolombia S.A. y Recimenta 360 S.A.S. podrán otorgar la nueva financiación previo cumplimiento de los análisis, estudios, evaluaciones, aprobaciones internas y demás requisitos que cada una de dichas entidades considere necesarios y, se hayan verificado, entre otras, las siguientes Condiciones Precedentes: i) Se haya confirmado el Acuerdo; ii) que se encuentre debidamente aprobada por parte de Bancolombia S.A. una nueva operación de crédito sindicada a Recimenta 360 S.A.S. cuya destinación será única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto VIS; iii) se cuente con las licencias necesarias para continuar con el Proyecto VIS y las mismas hayan sido cedidas en favor de Recimenta 360 S.A.S. iv) al menos el [\_\_%] de los promitentes compradores hayan suscrito el otrosí a la promesa de compraventa con las nuevas condiciones y; (v) se celebre la modificación integral al contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa a satisfacción de los acreedores que aprobaron la operación de crédito sindicada y (vi) se lleve a cabo la cesión de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa en favor de la sociedad Recimenta 360 S.A.S.

**Parágrafo 1:** La confirmación del presente Acuerdo de reorganización constituiría una de las condiciones precedentes para los desembolsos de la nueva financiación. Sin embargo, ni la confirmación del Acuerdo ni el voto favorable que Bancolombia S.A. emita para su aprobación constituyen o podrán interpretarse como una obligación o compromiso de desembolso a cargo de dicha entidad. Los desembolsos únicamente procederán una vez se acredite el cumplimiento integral

de todas las Condiciones Precedentes y las nuevas condiciones que lleguen a surgir durante la etapa de aprobación del crédito.

**Parágrafo 2:** La cesión de la posición contractual y de los derechos fiduciarios con los que cuenta Promotora Apotema S.A.S. a favor de Recimenta 360 S.A.S. se realizará conforme a lo pactado en la cláusula vigésima cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos, esto es, previa comunicación escrita por parte del Fideicomitente y con aceptación expresa por parte de Fiduciaria Bancolombia S.A., vocera del Patrimonio Autónomo, y Bancolombia S.A., en su calidad acreedor del crédito constructor. En ausencia de cualquiera de dichas aceptaciones, la cesión no será válida ni producirá efectos frente al Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa. En ningún caso se requerirá la aprobación de los Promitentes Compradores.

### **Sección 3.3.5 Pago a Acreedores de Cuarta Clase – Proveedores**

Corresponden a cada uno de los acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase que son parte de la Calificación de Créditos y que asciende a la suma de \$5.231.675.604, que se pagará así:

**Plazo:** Se pagará en un plazo de 7 años contados a partir de la confirmación del acuerdo de reorganización.

**Amortizaciones:** Las amortizaciones se realizarán de forma anual entre los años 2030 y 2033, los días 26 del mes de diciembre de cada anualidad, conforme a los gradientes que a continuación se detallan y conforme al (Anexo 2).

| Año    | 2027 | 2028 | 2029 | 2030          | 2031            | 2032            | 2033            |
|--------|------|------|------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| % pago | 0%   | 0%   | 0%   | 13.99%        | 28.67%          | 28.67%          | 28.67%          |
| Valor  | \$0  | \$0  | \$0  | \$731.675.604 | \$1.500.000.000 | \$1.500.000.000 | \$1.500.000.000 |

**Tasa:** Los intereses se liquidarán sobre los saldos de capital a una tasa del 1% E.A., desde la aprobación del acuerdo hasta la fecha de pago sobre los saldos a capital.

El pago de los intereses para esta clase estará subordinado al pago del capital, de modo que se realizará en una cuota anual el 26 de diciembre de 2034.

**Parágrafo. Quitas y Beneficios:** El proveedor que acepte recibir su pago de manera anticipada el 30 de junio de 2028 y 30 de junio de 2030, podrá acogerse a una quita del setenta por ciento (70%) sobre el saldo de capital reconocido, y la

condonación total de intereses, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 33 y artículo 41 de la Ley 1116 de 2006.

Los acreedores de cuarta clase que acepten el pago de sus obligaciones con descuento deberán informar a LA DEUDORA a más tardar el día de la confirmación del presente acuerdo, la aceptación expresa de esta; en todo caso, se verificará con las proyecciones e información que fungieron como sustento para la elaboración del flujo de caja en el que se fundamentó el acuerdo y fórmula de pago.

### **Sección 3.3.6 Pago a Acreedores de Quinta Clase – Quirografarios**

El pasivo reconocido en Quinta Clase asciende a la suma total de \$44.652.627.243, respecto de los cuales Bancolombia S.A. mantiene reconocidos a su favor la suma total de \$27.091.265.155,82, gran total que se subdivide entre el crédito constructor por valor de \$23.007.543.575,75 y otras obligaciones por valor de \$4.083.721.580,07, por lo tanto, los pagos para este clase se realizará así:

#### **Sección 3.3.6.1 Pago a favor de Bancolombia S.A.**

La fórmula de pago para cumplir con las obligaciones a favor de Bancolombia S.A. comprenden la siguiente estructura:

- a) El pasivo corresponde al crédito constructor Profesional otorgado al Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa por valor de \$23.007.543.575,75, equivalentes a 61.858.295,73 UVT, se pagará, con los recursos económicos generados dentro de la recuperación del Proyecto VIS por las nuevas ventas realizadas, la recepción de subsidios, y la recuperación de recursos de aquellos promitentes compradores que tienen saldos pendientes; esto, teniendo en cuenta que el Fideicomiso PA Samán del Lago Primera Etapa es el deudor principal de la obligación. Ante la solidaridad que tiene LA DEUDORA respecto de esta obligación, el saldo insoluto se pagará en las condiciones de la Quinta clase que se detallan en la Sección 3.3.6.2.
- b) Las obligaciones restantes reconocidas a favor de Bancolombia S.A. por valor total de \$4.083.721.580,07, discriminadas en (i) Sobregiro identificado con No. 1260087399 por valor de \$150.500.319 y (ii) Crédito No. 1260087399 por valor de \$3.933.221.260; se pagarán con la dación en pago del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-1029182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Dicho activo, tiene un área superficial de OCHO MIL TRECE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (8.013.54 M2), denominado SUPERLOTE 1 NORTE COMERCIO

y sus linderos son: Partiendo del mojón **121-A** al mojón **122**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.158,07, Este, 1.059.010,79 en distancia de seis punto sesenta y ocho metros (6.68 mts) con vía interna; del mojón **122** al mojón **123**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.164,01, Este 1.059.013,87, en distancia de veintiséis punto cuarenta y cuatro metros (26.44 mts) con vía interna; del mojón **123** al mojón **124**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.188,68, Este, 1.059.023,31, en distancia de veintiséis punto cuarenta y cuatro metros (26.44 mts) con vía Interna; del mojón **124** al mojón **125**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.214,31, Este 1.059.029,73, en distancia de treinta y dos punto cincuenta y tres metros (32.53 mts) con vía interna; del mojón **125** al mojón **126**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.246,81, Este 1.059.031,36 en distancia de treinta y siete punto cuarenta y dos metros (37.42 mts) con vía interna; del mojón **126** al mojón **127**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.283,62, Este 1.059.025,27, en distancia de treinta y siete punto treinta y ocho metros (37.38 mts) con vía Interna; del mojón **127** al mojón **128**, en dirección Sur-Norte, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.318,10, Este 1.059.011,03 en distancia de cinco punto cero cinco metros (5.05 mts) con vía interna. Del mojón **128** al mojón **129**, en dirección Oriente-Occidente, en línea semicurva, coordenadas Norte, 851.322,16, Este 1.059.008,03 en distancia de once punto veintiún metros (11.21 mts) con Vía Interna. Del mojón **129** al mojón **129-A**, en dirección Norte-Sur, en línea recta, coordenadas Norte, 851.320,87, Este 1.058.998,80 en distancia de ciento cincuenta punto veintisiete metros (150.27 mts), con Vía a Jamundí (Carrera Décima) Del mojón **129-A** al mojón **121-A**, en dirección Occidente-Oriente, en línea recta, coordenadas Norte, 851.176,60, Este 1.058.950,42 en distancia de sesenta y tres punto setenta y seis metros (63.76 mts); colinda con el Superlote 1 Comercio y cierra polígono.

Bancolombia S.A. acepta expresamente la condonación por valor de \$2.561.537.006,06, correspondiente al capital, así como también, de los intereses causados sobre estas 2 obligaciones.

Teniendo en cuenta que Bancolombia S.A. está realizando condonación de capital, se procederá con el perfeccionamiento de la dación en pago dentro de un plazo de hasta 90 días siguientes a la fecha de confirmación del Acuerdo contará con los beneficios fiscales y tributarios contemplados en el artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, siendo considerado como un acto sin cuantía, de modo que no estará sujeta al impuesto de timbre, y gastos por derechos de registro.

Para el perfeccionamiento de la dación en pago, se deberá contar con un estudio de títulos favorable, con lo cual se garantizará que el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-1029182 se encuentra libre de condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo judicial, derechos de usufructo, uso, habitación, limitaciones del dominio, censo, anticresis, hipotecas, contratos de arrendamiento, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia inembargable, y, en general, de todo gravamen, y que se compromete a salir al saneamiento en los casos de ley.

Entiéndase por perfeccionamiento, contar con estudio de títulos favorable, el registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, la entrega real y material de los bienes totalmente desocupados, a paz y salvo por todo concepto de impuestos prediales, administración, servicios públicos, embargos y limitaciones al dominio y la contabilización del pago por parte de Bancolombia S.A. En caso que, para efectos de llevar a cabo la transferencia a Bancolombia a título de dación en pago en los términos convenidos en la presente cláusula, sea necesario el pago del impuesto de timbre o de la plusvalía, dicha obligación estará a cargo de Promotora Apotema S.A.S. y en ningún caso será responsabilidad u obligación de Bancolombia.

El pago de la retención en la fuente a favor de la autoridad fiscal se realizará según lo establecido por el estatuto tributario y demás normas que lo regulan y complementan, el cual estará a cargo del Deudor.

Lo dispuesto en el presente Acuerdo no modifica lo pactado en los contratos de fiducia para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, exceptuando las posibles estructuras que deban modificarse para el rescate del Proyecto VIS, por lo cual su liquidación se rige por lo pactado en ellos. Los saldos insolutos de la liquidación del fideicomiso quedan sujetos al pago en los términos del acuerdo de reorganización suscrito por Promotora Apotema S.A.S. y los acreedores.

**Parágrafo 1.** Aquellas obligaciones en las cuales PROMOTORA APOTEMA S.A.S. se encuentra en calidad de deudor solidario, avalista, o fideicomitente de los proyectos inmobiliarios en cabeza de los Fideicomisos o Patrimonios autónomos que no se paguen en las condiciones pactadas originalmente con cada deudor, podrá exigirse por parte del acreedor en cualquier momento el pago en las condiciones pactadas dentro del proceso de reorganización sin tener requisitos previos para ello, salvo con la solicitud directa al concursado.

**Parágrafo 2.** Todos los excedentes, beneficios económicos, utilidades, dividendos, rendimientos, distribuciones, o cualquier otra compensación, participación, retribución, en dinero o en especie, que correspondan a LA DEUDORA, con ocasión de su participación en proyectos inmobiliarios desarrollados de manera directa o a través de fideicomisos, vehículos fiduciarios o cualquier otra estructura jurídica vigente al momento de la admisión al proyecto de Reorganización, que cuenten con financiación otorgada por Bancolombia S.A., no harán parte del presente Acuerdo de Reorganización ni podrán destinarse al pago de las obligaciones aquí reguladas, mientras las obligaciones derivadas de la financiación del respectivo proyecto no hayan sido pagadas en su totalidad a la entidad que financió el respectivo proyecto.

**Parágrafo 3.** Los acreedores se reservan el derecho y facultad de exigir y gestionar el cobro mediante cualquier mecanismo legal que considere necesario para exigir el pago de sus obligaciones a los deudores solidarios o avalistas, sin que ello implique renuncia alguna a la fórmula de pago del presente Acuerdo.

**Parágrafo 4.** Las obligaciones reconocidas en unidades de valor real -UVR- se pagarán en moneda corriente al valor de la indexación vigente al día en el cual se efectúe el pago.

### **Sección 3.3.6.2 Pago a favor de los demás acreedores Quirografarios**

Corresponden a los demás acreedores que fueron reconocidos y calificados en esta clase que son parte de la Calificación de Créditos y que asciende a la suma de \$12.645.627.244, que se pagará así:

**Plazo:** Se pagará en un plazo de 14 años contados a partir de la confirmación del acuerdo de reorganización.

**Amortizaciones:** Las amortizaciones se realizarán de forma anual entre los años 2034 y 2040, los días 26 del mes de diciembre de cada anualidad, conforme a los gradientes que a continuación se detallan y conforme al (Anexo 2).

| Año    | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034            | 2035            | 2036            | 2037            | 2038            | 2039            | 2040            |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| % pago | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 14.286%         | 14.286%         | 14.286%         | 14.286%         | 14.286%         | 14.286%         | 14.286%         |
| Valor  | \$0  | \$0  | \$0  | \$0  | \$0  | \$0  | \$0  | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 | \$1.806.518.177 |

**Tasa:** Los intereses se liquidarán sobre los saldos de capital a una tasa del 1% E.A., desde la aprobación del acuerdo hasta la fecha de pago sobre los saldos a capital.

**Amortización de Intereses:** Estará subordinado al pago del capital, de modo que se realizará en una sola cuota el día 26 de diciembre de 2040.

**Parágrafo:** Conforme lo determina el parágrafo 1 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006, los créditos postergados con personas especialmente relacionadas con el deudor, respetarán las reglas de la prelación legal.

#### **Sección 3.4 Pago de las Obligaciones Litigiosas**

El pago de las Obligaciones Litigiosas y Contingentes, en caso de resolverse en contra de Promotora Apotema S.A.S. con un fallo o decisión administrativa, con posterioridad a la aprobación de este Acuerdo, serán pagadas en condiciones iguales a las obligaciones de su misma clase y prelación legal.

En caso de que las obligaciones de su misma clase y prelación ya hubiesen sido pagadas, procederá el pago de las Obligaciones Litigiosas dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia de la condición suspensiva o dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la ejecutoria del fallo, conforme al artículo 25 de la Ley 1116 de 2006.

#### **Sección 3.5 Pago Anticipado de Obligaciones**

LA DEUDORA quedará obligada a realizar el prepago de obligaciones de conformidad con la posibilidad de excedentes de caja, que se presenten en el Flujo de Caja Libre, de conformidad con lo siguiente: (i) Se revisará el corte anual el mes de diciembre de cada año; y (ii) Deberá entenderse que existe exceso para el pago si la caja total existente cubre las cuotas del acuerdo por el año inmediatamente siguiente capital e intereses.

#### **Sección 3.6 Pago Anticipado de las Obligaciones de Bancolombia S.A.**

Cumplidos 12 meses a partir de la confirmación del Acuerdo, Bancolombia S.A., en su calidad de acreedor hipotecario del Fideicomiso PA Samán del Lago, contará con la facultad para que respecto de aquellas unidades en inventario no comercializadas se entreguen a su favor bajo el mecanismo de dación en pago; sin que deba mediar reconvencción alguna; las daciones harán parte de la forma de pago a las obligaciones del Proyecto como un abono parcial.

Dichos pagos serán informados a Promotora Apotema, en su calidad de deudor solidario.

**Parágrafo 1.** Las partes acuerdan que los créditos vinculados a los fideicomisos en los cuales es parte LA DEUDORA pueden ser pagados anticipadamente en caso de

venta del Proyecto VIS, o mediante dación en pago, pactada de común acuerdo. Lo anterior, sin que se afecte el derecho de Bancolombia S.A. a ejecutar las garantías constituidas por el Fideicomiso PA Samán del Lago, en los términos de la Ley 1676 de 2013 y del Decreto 1835 de 2015 que la reglamenta.

**Parágrafo 2.** Las partes acuerdan que en caso de que el crédito constructor a favor de Bancolombia S.A. no sea posible pagarlo con el flujo de los recursos del Fideicomiso PA Samán del Lago o el nuevo Fideicomiso constituido, este acreedor podrá solicitarle a Fiduciaria Bancolombia S.A. la entrega a título de dación en pago de las unidades inmobiliarias que no estén comprometidas con terceros, o de la porción del bien inmueble no desarrollado en el que se construye el Proyecto VIS.

Bancolombia S.A. deberá notificarle a Promotora Apotema S.A., o al nuevo Fideicomitente, con copia a la Fiduciaria Bancolombia S.A., la decisión de proceder con la dación en pago. El Fideicomitente con la suscripción del presente ACUERDO conoce y acepta que no se requerirá instrucción de él para que Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de vocera del Fideicomiso PA Samán del Lago, proceda a adelantar todas las gestiones que se requieran para entregar en dación en pago dichas unidades y en este evento cumplirá única y exclusivamente las instrucciones que le imparta el acreedor, en su calidad de acreedor hipotecario del Patrimonio Autónomo.

Las condiciones para el perfeccionamiento de la dación en pago serán instruidas por Bancolombia S.A. al momento de realizarse la dación en pago.

**Parágrafo 3.** Bancolombia S.A. para el proceso de dación en pago solicitará la realización de un avalúo que posterior a su resultado podrá decidir si aceptar o no continuar con este proceso. En ningún caso, se podrá dar por entendido que de no aceptar la dación en pago, se constituirá liberación de garantías ya que las mismas continuaran siendo parte de la estructura de la deuda.

### **Sección 3.7 Cláusula de Salvaguardia**

Si por cualquier circunstancia no le fuere posible a LA DEUDORA cumplir con las obligaciones establecidas en este Acuerdo, el Representante Legal informará al Comité de Acreedores para modificar las fechas de pago, con una antelación de 8 días hábiles, el cual podrá ser hasta de 60 días y máximo en cuatro (4) oportunidades sin que exceda el plazo final estipulado para este Acuerdo.

Si LA DEUDORA requiere acceder a una segunda cláusula de salvaguardia debe haber sido cumplida la primera. Las eventuales modificaciones que surjan como

necesidad de la aplicación de la cláusula de salvaguardia se harán atendiendo el comportamiento de la generación operativa de caja, y las necesidades de capital de trabajo.

### **Sección 3.8 Obligaciones Postergadas**

#### **Sección 3.8.1 Obligaciones Postergadas Primera Clase**

Las obligaciones postergadas de primera clase corresponden a las que a continuación se relacionan:

| <b>Acreedor</b>                | <b>Valor Total Obligación</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Álvarez Valderrama Eleonora    | \$155.221.969                 |
| Rubio Díaz Luis Enrique        | \$220.915.487                 |
| Rubio Gutiérrez Jorge Enrique  | \$239.564.594                 |
| Rubio Gutiérrez Lisa Alejandra | \$71.067.014                  |

Conforme lo determina el parágrafo 1 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006, el pago de los créditos postergados respetará la prelación legal, por lo que, estas obligaciones se atenderán una vez canceladas las obligaciones reconocidas en primera clase, y en todo caso, antes de ser atendidas las obligaciones de primera clase fiscal.

#### **Sección 3.8.2 Obligaciones Postergadas Quinta Clase**

Las obligaciones postergadas de primera clase corresponden a las que a continuación se relacionan:

| <b>Acreedor</b>                | <b>Valor Obligación</b> |
|--------------------------------|-------------------------|
| Álvarez Valderrama Eleonora    | \$334.862.610           |
| Inversiones Rubal S.A.S.       | \$2.600.075.724         |
| Inversiones Savart S.A.S.      | \$1.559.249.038         |
| Rubio Díaz Luis Enrique        | \$149.884.456           |
| Rubio Gutiérrez Jorge Enrique  | \$69.988.722            |
| Rubio Gutiérrez Lisa Alejandra | \$11.640.734            |

Éstas obligaciones podrán capitalizarse, como mecanismo de alivio financiero y reactivación empresarial en favor de LA DEUDORA, en los términos del numeral 1 del artículo 3 de Ley 2437 de 2024, previo a la confirmación del Acuerdo. Por lo que los acreedores que han sido definidos como vinculados y conforme lo determina el

artículo 69 del régimen concursal se tienen como postergados, podrán aceptar el pago de sus obligaciones bajo el mecanismo de capitalización de las acreencias reconocidas a su favor.

El aumento del capital y demás actos que se desprendan de la capitalización de pasivos, se tendrán como actos sin cuantía al momento en que se inscriba en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, para lo cual bastará con la presentación una copia del Acuerdo y Certificación suscrita por Representante legal y Revisor fiscal de LA DEUDORA; tal como lo establece el inciso 5 del numeral 1 del artículo 3 de Ley 2437 de 2024.

## **CAPÍTULO IV**

### **COMITÉ DE ACREEDORES**

#### **Sección 4.1. Conformación**

Durante la vigencia del presente Acuerdo y mientras que no se haya pagado el Pasivo a Reestructurar, LA DEUDORA contará con un comité de Acreedores encargado de hacer seguimiento a la ejecución y cumplimiento del presente Acuerdo. El Comité de Vigilancia estará conformado por tres miembros dos por los acreedores externos y uno por los acreedores internos, así:

| <b>Categoría</b>                                                                   | <b>Principales</b>                                 | <b>Suplentes</b>                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| Laborales – A                                                                      | Eleonora Álvarez                                   | Luis Enrique Rubio Díaz          |
| Entidades Públicas y Fiscales – B                                                  | Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN | Secretaría de Hacienda de Bogotá |
| Entidades Entidades Financieras y Vigiladas por la Superintendencia Financiera – C | Bancolombia S.A.                                   | Banco Davivienda S.A.            |
| Internos – D                                                                       | Inversiones Rubal S.A.S.                           | Inversiones Savart S.A.S.        |
| Externos – E                                                                       | Diacó S.A.S.                                       | Jenny Alejandra Olivero          |

Asistirá al comité de vigilancia el representante legal de Promotora Apotema S.A.S., o su delegado, quien tendrá derecho a voz.

El Acreedor que siendo miembro del Comité reciba el pago de su crédito deberá retirarse del Comité de Vigilancia. En su lugar, asumirá como miembro del Comité de Vigilancia el Acreedor que tenga la misma clase del sustituido y sea titular del crédito de mayor cuantía en dicha clase.

#### **Sección 4.2. Presidencia y Secretaría**

El Comité de Vigilancia tendrá un presidente, el cual será elegido por mayoría simple de votos del Comité de Vigilancia. Así mismo, el Comité de Vigilancia tendrá un secretario designado por el Comité de Vigilancia, que podrá ser o no, miembro del Comité de Vigilancia.

#### **Sección 4.3. Alcance de las Funciones y Atribuciones del Comité de Vigilancia**

El Comité de Vigilancia cumplirá exclusivamente funciones de control por cuanto no participará, de conformidad con la ley aplicable y con este Acuerdo, en la administración de los asuntos de Promotora Apotema S.A.S. Se reunirá por lo menos una vez al año y su primera reunión se realizará en diciembre de 2027, para lo cual se deberá convocar previamente a sus miembros por el representante legal de LA DEUDORA.

Ni el Comité de Vigilancia ni sus integrantes se constituirán en ningún caso en coadministradores de LA DEUDORA, por lo tanto, sus funciones serán:

- 4.3.1. Reglamentar su funcionamiento.
- 4.3.2. Designar al presidente y secretario para el período que determine el respectivo reglamento.
- 4.3.3. Supervisar la debida ejecución del Acuerdo de Reorganización.
- 4.3.4. Conocer el Presupuesto Anual y las proyecciones de generación operativa y flujo de caja de LA DEUDORA, en forma semestral.
- 4.3.5. Revisar anualmente los estados financieros de LA DEUDORA y formular los comentarios que considere convenientes en atención al cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.
- 4.3.6. Conocer de los requerimientos o demandas que pueda tener la Deudora, siempre que puedan constituir un deterioro en la caja de LA DEUDORA que pueda llegar a impactar el cumplimiento del acuerdo.
- 4.3.7. Designar presidente y secretario para el periodo que determine el respectivo reglamento.
- 4.3.8. Supervisar la debida ejecución del Acuerdo de Reorganización.

4.3.9. Las demás señaladas en la ley.

#### **Sección 4.4. Suplencia**

Los miembros suplentes del Comité de Vigilancia reemplazarán a los principales en sus faltas temporales o absolutas. No obstante, podrán ser llamados a deliberar en cualquier sesión del Comité, pero en tal evento no tendrán voto, siempre que esté presente el miembro principal del cual es suplente.

#### **Sección 4.5. Reuniones**

Se realizarán las reuniones del Comité de acreedores por lo menos una vez al año en el mes de diciembre. Los integrantes del Comité de Vigilancia podrán participar mediante videoconferencia para lo cual avisarán a Promotora Apotema S.A.S. para que realice los preparativos necesarios. La periodicidad de las demás reuniones, serán determinadas por el comité de acreedores.

#### **Sección 4.6. Quórum Deliberativo y Decisorio**

El Comité de Vigilancia podrá deliberar con la presencia mínima de dos (2) de sus miembros con derecho de voto, y en cualquier caso las decisiones serán tomadas por mayoría.

#### **Sección 4.7. Confidencialidad**

Los miembros del Comité de Vigilancia, en el ejercicio de sus funciones, están sometidos a los principios de la confidencialidad, la reserva comercial y las prohibiciones legales en los casos de conflicto de intereses.

### **CAPÍTULO V CÓDIGO DE GESTIÓN ÉTICA Y POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO**

LA DEUDORA, conforme a lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley 1116 de 2006, ha establecido las siguientes acciones y compromisos a los cuales debe sujetarse la administración, para garantizar la transparencia, su cumplimiento y viabilidad.

Las principales acciones y compromisos, adicionalmente a las ya establecidas en el Acuerdo, son las que a continuación se incorporan en dicho código, cuyo seguimiento y verificación corresponderá al Comité de Vigilancia, a las cuales deberá sujetarse la administración de LA DEUDORA.

Los administradores de LA DEUDORA se comprometen, además, de sus deberes legales y estatutarios ordinarios, a cumplir los términos del Acuerdo y a poner todo su empeño para el cabal cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, para lo cual expresamente declaran conocer debidamente los términos del presente documento y manifiestan obligarse a:

#### **Sección 5.1. Obligaciones de Hacer**

- a) Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, manteniendo renovado el registro mercantil, de forma cuidadosa y eficiente, de conformidad con la práctica comercial colombiana. LA DEUDORA deberá mantener una estructura operacional y administrativa adecuada, para permitir la conducción de esta dentro de los parámetros de eficiencia y rendimiento.
- b) Cumplir diligentemente con las proyecciones y el Presupuesto Anual.
- c) Atender oportunamente los créditos laborales, de seguridad social, fiscales, y los demás que surjan durante la ejecución del Acuerdo.
- d) Ejercer su objeto social dando cumplimiento a la ley aplicable.
- e) Aportar cualquier información que de conformidad con la ley y/o el presente Acuerdo deba ser entregada, en forma oportuna y adecuada, incluyendo documentos o reportes que el Comité de Vigilancia considere conveniente para vigilar la ejecución del Acuerdo de Reorganización.
- f) Informar al Comité de Vigilancia sobre la ocurrencia de cualquier hecho relevante que pueda afectar materialmente la estructura y condición financiera de Promotora Apotema S.A.S., así como su capacidad de pago.
- g) Mantener un sistema de registro contable, conforme a lo dispuesto por las normas legales y NIIF, y deberá elaborar sus estados financieros de conformidad con estos principios.
- h) Cumplir todas las decisiones y ejecutar todos los trámites y gestiones para el desarrollo de este Acuerdo.

#### **Sección 5.2. Obligaciones de No Hacer**

Se establecen como obligaciones de no hacer a cargo de LA DEUDORA, las siguientes:

- a) Proponer la distribución y/o reparto de dividendos entre sus accionistas, para lo cual estos a su vez se obligan a no aprobar o adoptar decisiones en tal sentido.
- b) Hacer préstamos de dinero a empresas Afiliadas, a sus accionistas, administradores o a los cónyuges o Personas vinculadas con estos dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, ni a terceros en general, salvo las que correspondan al giro ordinario de sus negocios que estén comprendidos en el flujo de caja proyectado adjunto a este Acuerdo, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito de los Prestamistas.
- c) Servir de garante, codeudor o avalista de sus accionistas o de terceros.
- d) Crear, permitir que exista alguna garantía o gravamen sobre los activos Promotora Apotema S.A.S. por fuera del giro ordinario de sus negocios.

## **CAPÍTULO VI CUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN ANTICIPADA**

### **Sección 6.1. Cumplimiento y Terminación Anticipada**

El Acuerdo se terminará por las causas determinadas en la Ley, en especial, en lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 1116 de 2006.

## **CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS**

### **Sección 7.1. Novación**

Las obligaciones a cargo de LA DEUDORA se entienden modificadas en cuanto a plazos, período de gracia, y tasas de interés por lo estipulado en este Acuerdo, sin necesidad de sustituir los documentos que la respaldan. Ni las modificaciones enunciadas en el ACUERDO, por lo que con su aprobación no se constituye una novación ni renuncia de los derechos y las obligaciones objeto de este, las cuales continúan vigentes y sin modificación.

### **Sección 7.2. Créditos Posteriores al Acuerdo**

Las acreencias causadas con posterioridad de la fecha de admisión al proceso de reorganización, es decir, 11 de junio de 2024, que se encuentren pendientes para su pago y que no hayan sido canceladas, no estarán sujetas a los términos de este acuerdo y se pagarán en las condiciones comerciales pactadas.

### **Sección 7.3. Cesión de Créditos**

Los acreedores podrán ceder total o parcialmente, en cualquier tiempo, a cualquier título y a favor de cualquier tercero, sus créditos y los derechos derivados del Acuerdo. En este evento el cesionario se subroga en los derechos y obligaciones del cedente quien deberá poner en conocimiento de la DEUDORA los términos de la operación.

### **Sección 7.4. Prescripción**

LA DEUDORA declara expresamente que no invocará prescripción o caducidad alguna de los créditos reorganizados por el presente Acuerdo, ya que desde ahora reconoce su existencia, cuantía, y vigencia, mientras no se extingan por el pago. De igual forma, hacen expresa reserva de solidaridad sobre las obligaciones que tienen avales y codeudores.

### **Sección 7.5. Reunión de Acreedores**

LOS ACREEDORES se reunirán con una periodicidad anual, el 22 de noviembre de cada año de ejecución del acuerdo, a las 9:00 a.m., en una reunión que podrá realizarse de forma virtual o en la sede social del deudor, con el propósito de la evaluación de ejecución del presente Acuerdo, esto, conforme a lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 1116 de 2006.

La reunión será convocada por la DEUDORA, mediante el envío de la convocatoria escrita a la dirección reportada por cada acreedor o al correo electrónico indicado, con no menos de ocho (8) días hábiles de antelación a la fecha de la reunión. Con la misma antelación deberá remitirse copia del aviso de convocatoria a la Superintendencia de Sociedades, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1116 de 2006. Cuando quiera que el deudor no efectúe la convocatoria para la reunión anual de acreedores, cualquiera de estos queda facultado para realizarla, en los términos aquí señalados.

### **Sección 7.6. Duración**

## Acuerdo de Reorganización – Promotora Apotema S.A.S.

La duración del presente Acuerdo será hasta el 26 de diciembre de 2040, es decir, 14 años contados desde la fecha de confirmación.

En constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, a los 11 días del mes de septiembre del año 2026.

Una vez aprobado el Acuerdo es una obligación legalmente contraída y válidamente exigible en sus términos y condiciones y acoge a los ACREEDORES ausentes o disidentes. En consecuencia, el Acuerdo de REORGANIZACIÓN consagrado en el presente escrito es de forzoso cumplimiento para todos los Acreedores y LA DEUDORA.



Jose Gabriel Pereira Angarita  
CC. 1047511669  
RL. Promotora Apotema S.a.s.  
NIT. 800037199

Firma Electrónica  
2026-09-08 15:50:48 -05:00

**JOSE GABRIEL PEREIRA**  
**Representante legal**