

MONTEALBA

EL PRIVILEGIO DE CRECER.

PROPUESTA DE NEGOCIACIÓN

Adquisición inicial de 10 hectáreas

Presentada al señor

Jairo Salazar

Popayán, Cauca · Agosto de 2026

PROPUESTA PRIVADA

00 Vista general de la operación

Esta página resume los principales términos económicos de la propuesta presentada al señor Jairo Salazar. El detalle completo se desarrolla en las secciones siguientes.

10 hectáreas Primera adquisición	\$20.000 millones Valor de referencia	\$2.000 millones Primer pago
3,5 meses Plazo para el primer pago	\$18.000 millones Saldo posterior	24 meses Plazo desde el primer pago

Principio central: una negociación clara, progresiva y flexible, con ajustes únicamente mediante mutuo acuerdo y formalización escrita.

01 Presentación y propósito de la propuesta

Señor Jairo Salazar:

Por medio de la presente, Hacienda Montealba pone a su consideración una propuesta para estructurar la adquisición inicial de 10 hectáreas pertenecientes a su predio de aproximadamente 25 hectáreas, ubicado en el norte de Popayán.

Nuestro propósito es construir con usted, señor Jairo Salazar, una negociación seria, clara y de largo plazo, que permita iniciar con la adquisición de 10 hectáreas y posteriormente mantener abierta la posibilidad de negociar las aproximadamente 15 hectáreas restantes.

La propuesta ha sido estructurada buscando un equilibrio favorable para ambas partes: que el señor Jairo Salazar cuente con condiciones económicas claras y una ruta definida de pago, y que Hacienda Montealba disponga del tiempo necesario para estructurar adecuadamente una operación de esta magnitud.

Nuestro interés principal es que esta primera negociación pueda convertirse en el inicio de una relación comercial sólida y de largo plazo con el señor Jairo Salazar.

02 Primera etapa de adquisición

Hacienda Montealba propone al señor Jairo Salazar iniciar la operación mediante la adquisición de:

10 hectáreas Área inicial propuesta	100.000 m² Equivalencia aproximada	\$200.000/m² Valor de referencia
---	---	---

Valor total correspondiente a esta primera adquisición: \$20.000.000.000 COP

El objetivo principal de Hacienda Montealba es completar la adquisición de la totalidad de estas primeras 10 hectáreas del señor Jairo Salazar, conforme a las condiciones que finalmente sean acordadas y formalizadas por ambas partes.

03 Primer pago al señor Jairo Salazar

Hacienda Montealba propone realizar al señor Jairo Salazar un primer pago por:

\$2.000.000.000 COP

Para completar y efectuar este primer pago, se solicita un período máximo de tres meses y medio (3,5 meses), contados a partir de la firma de la promesa de compraventa o del documento contractual que el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba acuerden utilizar.

Este período permitirá organizar adecuadamente la estructura financiera, jurídica y técnica requerida para una operación de esta magnitud.

El objetivo durante esta primera etapa será que, dentro del período acordado, el señor Jairo Salazar reciba efectivamente los \$2.000 millones correspondientes al primer pago.

04 Autorización de ingreso, inspección y estudio del terreno

Durante los tres meses y medio establecidos para completar el primer pago al señor Jairo Salazar, se solicita su autorización especial para permitir el ingreso al predio de integrantes del proyecto Hacienda Montealba, asesores técnicos y profesionales previamente identificados y autorizados.

La finalidad será aprovechar este período para conocer técnicamente el terreno y avanzar en la estructuración del futuro proyecto.

La autorización tendría exclusivamente fines de:

- reconocimiento general del terreno
- trabajos topográficos
- identificación de accesos
- revisión preliminar de redes y servicios
- fotografías y registros
- análisis urbanístico
- elaboración de esquemas preliminares de distribución
- evaluación general de la viabilidad del futuro desarrollo
- levantamientos y mediciones preliminares
- inspección visual
- análisis de pendientes
- estudios técnicos
- elaboración de planos
- proyección arquitectónica
- análisis de aprovechamiento del terreno

Esta autorización no implicará posesión anticipada, entrega material definitiva, ejecución de obras, excavaciones, movimiento de tierra, tala, construcción, modificación ni alteración física del predio.

Cualquier intervención física que posteriormente pudiera considerarse necesaria deberá contar previamente con la autorización correspondiente del señor Jairo Salazar y con los permisos legales que resulten aplicables.

La finalidad de esta autorización es exclusivamente permitir que Hacienda Montealba pueda avanzar técnica y conceptualmente en el conocimiento, análisis y proyección del terreno, aprovechando el período inicial sin ocasionar ninguna afectación material a la propiedad del señor Jairo Salazar.

05 Saldo de la primera adquisición

Una vez efectuado al señor Jairo Salazar el primer pago de \$2.000 millones, quedará pendiente un saldo correspondiente a:

\$18.000 millones

Para la cancelación de este saldo a favor del señor Jairo Salazar, Hacienda Montealba propone un período de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha efectiva en que se realice el primer pago de \$2.000 millones al señor Jairo Salazar.

Por lo tanto, el período correspondiente al saldo comenzará únicamente después de que el señor Jairo Salazar haya recibido el primer pago.

06 Esquema de pagos al señor Jairo Salazar

Como estructura inicial de referencia, Hacienda Montealba propone que el saldo pueda ser pagado progresivamente al señor Jairo Salazar durante los 24 meses.

Momento desde el primer pago	Abono	Total acumulado
Primer pago	\$2.000 M	\$2.000 M
Aproximadamente mes 6	\$3.000 M	\$5.000 M
Aproximadamente mes 12	\$4.000 M	\$9.000 M
Aproximadamente mes 18	\$5.000 M	\$14.000 M
Aproximadamente mes 24	\$6.000 M	\$20.000 M

Este cronograma constituye una estructura inicial de referencia, destinada a brindar al señor Jairo Salazar claridad sobre la intención de pago de Hacienda Montealba.

Flexibilidad mediante mutuo acuerdo

Reconociendo que durante una operación de esta magnitud pueden presentarse circunstancias particulares, Hacienda Montealba propone que el señor Jairo Salazar y el proyecto puedan modificar determinadas fechas o cuantías mediante mutuo acuerdo.

- que el señor Jairo Salazar, ante una necesidad particular, pueda solicitar analizar la posibilidad de anticipar determinado pago
- que Hacienda Montealba pueda solicitar razonablemente el desplazamiento de una fecha cuando las circunstancias de la operación así lo requieran
- realizar pagos superiores a los inicialmente previstos
- anticipar parcial o totalmente el saldo
- reorganizar determinadas fechas de pago
- ajustar la estructura cuando ello represente una solución conveniente para ambas partes

Cualquier modificación será previamente conversada con el señor Jairo Salazar, deberá contar con la aceptación de ambas partes y quedará documentada por escrito.

El objetivo es mantener una relación suficientemente flexible para resolver situaciones particulares sin poner en riesgo una operación económicamente importante para el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba.

07 Posibilidad de pagos anticipados al señor Jairo Salazar

Hacienda Montealba podrá realizar al señor Jairo Salazar, en cualquier momento:

- abonos extraordinarios
- anticipos de pagos programados
- pagos superiores a los inicialmente previstos

- cancelación anticipada parcial del saldo
- cancelación anticipada de la totalidad del saldo

Se propone que estos pagos anticipados puedan realizarse sin penalización.

De esta manera, aunque Hacienda Montealba solicita un período de hasta 24 meses para completar el saldo, el señor Jairo Salazar podrá recibir la totalidad del valor antes de dicho período si las condiciones de la operación lo permiten.

08 Posibilidad de extensión mediante mutuo acuerdo

El objetivo de Hacienda Montealba será completar el pago al señor Jairo Salazar dentro del período inicialmente establecido de 24 meses.

No obstante, buscando proteger la continuidad de una operación importante y evitar que una circunstancia extraordinaria pueda afectar un negocio sustancialmente avanzado, se propone que el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba puedan convenir, cuando resulte necesario, una extensión de hasta seis (6) meses adicionales.

Esta eventual extensión:

- no será automática
- deberá existir un avance sustancial en la operación
- requerirá la aprobación expresa del señor Jairo Salazar
- requerirá aceptación de Hacienda Montealba
- deberá formalizarse por escrito
- podrá establecer las condiciones correspondientes al saldo que permanezca pendiente

Adicionalmente, si existiera alguna circunstancia excepcional que justificara una solución diferente, el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba conservarán la posibilidad de acordar de manera conjunta una modificación adicional de los plazos, siempre mediante mutuo acuerdo escrito.

La finalidad de esta disposición es otorgar a ambas partes una herramienta para preservar la operación cuando exista voluntad conjunta de continuarla.

09 Mecanismo de continuidad sobre los recursos entregados al señor Jairo Salazar

La prioridad es completar la adquisición de las 10 hectáreas inicialmente acordadas con el señor Jairo Salazar.

Sin embargo, dada la magnitud económica de la negociación, se propone establecer desde el comienzo un mecanismo que otorgue seguridad a ambas partes respecto de los recursos efectivamente entregados.

En el evento de que circunstancias posteriores hicieran necesario modificar el alcance inicial de la adquisición, Hacienda Montealba y el señor Jairo Salazar podrán convenir que los recursos efectivamente abonados sean aplicados a la adquisición de una porción proporcional del terreno.

Para determinar dicha equivalencia podrá utilizarse como referencia el precio por metro cuadrado establecido en la negociación.

\$200.000/m²

Valor de referencia para una eventual equivalencia proporcional

Los recursos efectivamente recibidos por el señor Jairo Salazar podrían establecer una equivalencia proporcional en metros cuadrados de terreno.

La aplicación de esta alternativa estará sujeta a:

- mutuo acuerdo con el señor Jairo Salazar
- viabilidad jurídica de la subdivisión
- normativa urbanística aplicable
- levantamiento topográfico
- identificación y delimitación del área
- condiciones adecuadas de acceso
- escrituración
- registro correspondiente

La finalidad de esta disposición es que, si las circunstancias requirieran modificar el alcance de la operación original, el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba cuenten con una alternativa que permita preservar la compraventa y convertir los recursos ya entregados en adquisición efectiva de tierra, cuando ello sea jurídica y técnicamente viable.

La prioridad continuará siendo completar la adquisición de las 10 hectáreas originalmente acordadas con el señor Jairo Salazar.

10 Seguridad jurídica para el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba

La negociación será formalizada mediante una promesa de compraventa y mediante los demás documentos que los asesores jurídicos del señor Jairo Salazar y de Hacienda Montealba consideren convenientes.

Entre otros aspectos, se propone establecer claramente:

- identificación del señor Jairo Salazar como propietario
- matrícula inmobiliaria
- área objeto de adquisición
- valor total
- plazo establecido para el primer pago
- período de cancelación
- reglas aplicables a pagos anticipados
- posibilidad de extensión
- obligaciones del señor Jairo Salazar
- condiciones de escrituración
- saneamiento del inmueble
- mecanismos de solución frente a circunstancias imprevistas
- identificación jurídica del inmueble
- información catastral
- precio por metro cuadrado
- primer pago
- saldo
- estructura de pagos
- ajustes mediante mutuo acuerdo
- autorización temporal para estudios
- obligaciones de Hacienda Montealba
- entrega material
- distribución de gastos notariales, registrales e impuestos

La documentación definitiva será elaborada y revisada por profesionales especializados en derecho inmobiliario con el propósito de brindar seguridad jurídica tanto al señor Jairo Salazar como a Hacienda Montealba.

11 Las aproximadamente 15 hectáreas restantes del señor Jairo Salazar

El predio del señor Jairo Salazar cuenta con aproximadamente 25 hectáreas. La presente propuesta contempla inicialmente la adquisición de 10 hectáreas, por lo tanto quedarían aproximadamente 15 hectáreas adicionales.

25 ha Predio aproximado	10 ha Primera adquisición	15 ha Área adicional aproximada
---	---	---

Hacienda Montealba tiene interés en que esta primera operación con el señor Jairo Salazar pueda convertirse en el inicio de una relación comercial de mayor alcance.

DERECHO PREFERENCIAL DE NEGOCIACIÓN
sobre las aproximadamente 15 hectáreas restantes de propiedad del señor Jairo Salazar.

La intención es que, conforme avance satisfactoriamente el cumplimiento de la primera adquisición, Hacienda Montealba tenga la posibilidad de sentarse nuevamente con el señor Jairo Salazar para negociar:

- la adquisición total de las aproximadamente 15 hectáreas restantes
- la adquisición parcial de una porción adicional

Las condiciones económicas, plazo, forma de pago y demás elementos correspondientes a esa segunda etapa serán negociados oportunamente entre Hacienda Montealba y el señor Jairo Salazar, mediante mutuo acuerdo.

Beneficio para el señor Jairo Salazar

El señor Jairo Salazar mantiene abierta la posibilidad de continuar negociando una parte importante de su propiedad con un proyecto con el cual ya existe una relación contractual y un historial de cumplimiento.

Beneficio para Hacienda Montealba

Hacienda Montealba conserva la oportunidad de proyectar una futura expansión sin exigir que el señor Jairo Salazar comprometa inmediatamente la totalidad de las aproximadamente 25 hectáreas.

12 Beneficios de la propuesta para el señor Jairo Salazar

La estructura presentada por Hacienda Montealba busca constituir una alternativa sólida, organizada y atractiva para el señor Jairo Salazar.

01 Una operación inicial de gran valor La primera adquisición representa aproximadamente \$20.000 millones correspondientes a las primeras 10 hectáreas.	02 Un primer pago claramente establecido El señor Jairo Salazar recibiría \$2.000 millones dentro del período máximo acordado de 3,5 meses.
--	---

03 Una ruta definida para completar el saldo

Después de recibir el primer pago, el señor Jairo Salazar contará con una estructura para recibir los \$18.000 millones restantes dentro de los siguientes 24 meses.

04 Posibilidad de recibir recursos antes

Hacienda Montealba podrá anticipar pagos al señor Jairo Salazar cuando las condiciones económicas de la operación lo permitan.

05 Flexibilidad para necesidades particulares

Las partes podrán estudiar conjuntamente ajustes razonables mediante mutuo acuerdo.

06 Seguridad contractual

Los compromisos del señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba quedarán establecidos mediante documentación jurídica formal.

07 Posibilidad de una segunda negociación

La adquisición inicial puede convertirse posteriormente en una negociación sobre aproximadamente 15 hectáreas restantes.

08 Aprovechamiento inmediato del período inicial

Mientras se completa el primer pago, Hacienda Montealba podrá avanzar en el conocimiento técnico del terreno sin ejecutar obras ni alterarlo físicamente.

13 Resumen ejecutivo para el señor Jairo Salazar

Concepto	Propuesta Hacienda Montealba
Pedio aproximado del señor Jairo Salazar	25 hectáreas
Primera adquisición	10 hectáreas
Área inicial aproximada	100.000 m ²
Precio de referencia	\$200.000/m ²
Valor primera adquisición	\$20.000 millones
Primer pago al señor Jairo Salazar	\$2.000 millones
Plazo para primer pago	3,5 meses
Saldo a favor del señor Jairo Salazar	\$18.000 millones
Plazo del saldo	24 meses desde el primer pago
Pagos anticipados	Permitidos
Ajustes particulares	Mediante mutuo acuerdo
Eventual extensión	Hasta 6 meses por mutuo acuerdo
Ajustes adicionales excepcionales	Posibles mediante mutuo acuerdo escrito
Ingreso durante período inicial	Para inspección y estudios, sin intervención física
Recursos efectivamente abonados	Posibilidad de adquisición proporcional de terreno, sujeto a viabilidad y mutuo acuerdo
Área restante del señor Jairo Salazar	Aproximadamente 15 hectáreas
Relación futura	Derecho preferencial de negociación

14 Propuesta central al señor Jairo Salazar

Señor Jairo Salazar:

Hacienda Montealba propone adquirir inicialmente 10 hectáreas de su propiedad, tomando como referencia un valor de \$200.000 por metro cuadrado, para una operación inicial aproximada de \$20.000 millones.

\$2.000 millones Primer pago	3,5 meses Plazo máximo del primer pago
\$18.000 millones Saldo posterior	24 meses Plazo desde el primer pago

Durante el período inicial, se solicita al señor Jairo Salazar autorización para que integrantes del proyecto Hacienda Montealba, asesores técnicos y profesionales previamente autorizados puedan ingresar al terreno exclusivamente para medir, inspeccionar, estudiar, analizar y proyectar el predio, sin realizar movimientos de tierra ni intervenciones físicas.

Las condiciones particulares de los pagos podrán ajustarse mediante mutuo acuerdo entre el señor Jairo Salazar y Hacienda Montealba, permitiendo atender circunstancias justificadas de cualquiera de las partes y preservar el desarrollo satisfactorio de la operación.

El objetivo prioritario de Hacienda Montealba es adquirir las 10 hectáreas completas.

No obstante, si en algún momento las circunstancias requirieran modificar el alcance de la operación, Hacienda Montealba propone que el señor Jairo Salazar y el proyecto puedan acordar la aplicación de los recursos efectivamente entregados a la adquisición proporcional de una determinada área de terreno, siempre que ello resulte jurídica y técnicamente viable.

Finalmente, Hacienda Montealba desea conservar un derecho preferencial de negociación sobre las aproximadamente 15 hectáreas restantes del señor Jairo Salazar, con el propósito de que esta primera operación pueda convertirse en el inicio de una relación comercial de mayor alcance.

Cumplimiento • Claridad • Flexibilidad • Confianza • Beneficio mutuo

HACIENDA
MONTEALBA
El privilegio de crecer.

Propuesta presentada al señor Jairo Salazar