

POLÍTICA

**LINEAMIENTOS PARA EL
PROCESO DE DEBIDA
DILIGENCIA PARA LA
ADQUISICIÓN DE BIENES
INMUEBLES**



GRUPO ARGOS

Inversiones que transforman

El presente lineamiento busca presentar los requisitos mínimos que deben cumplir las diferentes áreas de la compañía al momento de adquirir bienes inmuebles de Grupo Argos S.A. (en adelante Grupo Argos o la Compañía). En ese sentido, la Compañía ha adoptado las siguientes directrices:

1. Cuando un área va a realizar la negociación de un inmueble debe remitir al Oficial de Cumplimiento copia de los documentos de identificación del titular de los derechos sobre el Inmueble que se pretenda adquirir y de los que anteceden a este en la cadena de tradición, con el fin de que haga las verificaciones en las listas.
2. Todas las compras de Inmuebles deben estar precedidas, sin excepción, de una debida diligencia inmobiliaria (en adelante Debida Diligencia Inmobiliaria) elaborada por una firma de abogados de reconocido prestigio. Los costos de la Debida Diligencia Inmobiliaria estarán a cargo del área contratante.
3. La Debida Diligencia Inmobiliaria deberá ser realizada por la firma de abogados aplicando los parámetros indicados a continuación:
 - a) El estudio de títulos debe incluir todas las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, su complementación y folios matrices.
 - b) Los documentos base para el estudio de títulos que tengan un contenido sustancial, tales como, las escrituras y los folios de matrícula inmobiliaria, deben ser obtenidos directamente de las entidades que los emiten o custodian (Notarías, Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, etc.). Las escrituras públicas deberán solicitarse en copias auténticas y completas con todos los anexos. Cuando se trate de oficios, resoluciones o sentencias, deberá solicitarse simultáneamente copia de ese mismo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y ante la respectiva autoridad que lo haya expedido para verificar su autenticidad.
 - c) Se debe realizar una visita al sitio de ubicación del inmueble para verificar las posesiones o usos que no consten en los documentos, además las situaciones particulares del predio que solo puedan verificarse en terreno.
 - d) Se debe hacer un análisis completo de antecedentes de situaciones de violencia y orden público en la zona de ubicación del inmueble, realizando actividades como: entrevistas, visitas a la zona, análisis sociológicos y/o políticos. De todas las actividades ejecutadas debe constar registro documental en soporte papel, video o audio.
 - e) Los ocupantes, poseedores y propietarios intervinientes en la cadena de tradición deben ser consultados en las listas restrictivas. En especial, debe realizarse la verificación en los listados de control de secuestrados, OFAC, ONU, INTERPOL, antecedentes y requerimientos judiciales. Adicionalmente, se debe consultar ante el Ministerio de Justicia y del Derecho que ninguna de estas personas haya sido extraditada por narcotráfico o delitos conexos. De estas consultas se debe dejar constancia que indique la fecha, hora y nombre del responsable de la revisión.
 - f) Se deben presentar derechos de petición para obtener la información relacionada con el inmueble y/o el vendedor dirigidos a las siguientes entidades:
 - Unidad de Restitución de Tierras - URT

- Fiscalía General de la Nación y la DIJIN
- Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas
- Defensoría del Pueblo – Ministerio Público
- Gobernación del departamento de localización del inmueble
- Inspección de Policía del Municipio de localización del predio
- Comités de Atención a la Población Desplazada por la Violencia o Comités Territoriales
- En ningún caso se podrá continuar con la transacción hasta tanto se cuente con respuesta de Unidad de Restitución de Tierras – URT, de la Fiscalía General de la Nación y la DIJIN

g) Salvo que se trate de inmuebles urbanos, se debe incluir un capítulo especial relacionado con la situación del Inmueble frente a disposiciones del Derecho Agrario, tales como adjudicaciones por el INCODER o quien haga sus veces, Unidades Agrícolas Familiares (UAF's) u otras derivadas del régimen legal agrario.

h) Se debe revisar la existencia de procesos judiciales o administrativos en los que esté involucrado el inmueble.

i) Se debe verificar que el uso del suelo (incluyendo proyectos de cambio del mismo), de acuerdo con el ordenamiento territorial del municipio, viabilice la actividad a la que estará destinado el inmueble.

4. La Debida Diligencia Inmobiliaria indicará expresamente los hallazgos en relación con los diferentes aspectos analizados, indicando los riesgos que de éstos se derivan y que permitan concluir la viabilidad de realizar el negocio y/o las recomendaciones para solucionar aquellos que sean susceptibles de ser subsanados.
5. Siempre que se identifiquen hallazgos, éstos deben remitirse al Oficial de Cumplimiento para que en conjunto con el Gerente de Asuntos Legales analicen dichos hallazgos y definan las acciones a seguir.

Fecha de aprobación: 18 de abril de 2018