



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 211124626151548099  
 Pagina 1 TURNO: 2021-614212

Nro Matricula: 50N-20802955

OK

Impreso el 24 de Noviembre de 2021 a las 10:54:00 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
 FECHA APERTURA: 13-02-2017 RADICACIÓN: 2017-7076 CON: ESCRITURA DE: 06-02-2017  
 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CON AREA DE 7.479,71 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.34 DE FECHA 18-01-2017 EN NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE: PARTIENDO DEL MOJON NUMERO 3 AL MOJON NUMERO 4 EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIA DE 30,3 MTS. LINDA CON AVENIDA PRADILLA. POR EL ORIENTE: PARTIENDO DEL MOJON NUMERO 4 AL MOJON P, PASANDO POR EL MOJON I, EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 25,33 MTS Y 71,83 MTS. LINDA CON PREDIO LA ESPERANZA DOS. POR EL SUR: PARTIENDO DEL MOJON P HASTA EL MOJON M, PASANDO POR EL MOJON N, EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 94,12 MTS Y 48,26 MTS. LINDA CON LOTE NUMERO 2 LOS PINOS. POR EL OCCIDENTE: PARTIENDO DEL MOJON M HASTA EL MOJON 3 DE PARTIDA Y ENCIERRA PASANDO POR EL MOJON 34, EN LINEA RECTA Y CURVA EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 100,26 MTS Y 24,06 MTS. LINDA CON CARRERA 5 ESTE DEL MUNICIPIO DE CHIA.

La guarda de la fe pública

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :  
 AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:  
 COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

AVEPRAD S.A.S ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES BOYSI LIMITADA POR E.P 1051 DE 12-04-2011 NOTARIA 42 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE UNIVERSIDAD DE LA SABANA POR E.P 260 DE 04-02-2011 NOTARIA 42 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FUNDACION SILDARRIAGA CONCHA POR E.P 111 DE 11-03-1998 NOTARIA 2 DE CHIA. ESTA ADQUIRIO POR DONACION DE SILDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO POR E.P 867 DE 15-03-1989 NOTARIA 36 DE BTA REGISTRADA EL 12-04-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-1132263. (E.G.F)

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL  
 DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
 DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50N - 1132263

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-2017 Radicación: 2017-7076**

Doc: ESCRITURA 34 del 18-01-2017 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: AVEPRAD S.A.S

NIT# 9004268214 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211124626151548099**

**Nro Matricula: 50N-20802955**

Pagina 2 TURNO: 2021-614212

Impreso el 24 de Noviembre de 2021 a las 10:54:00 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-614212

FECHA: 24-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

### I TÉRMINOS DEL CONTRATO

1. De una parte la sociedad **KORNER S.A.S.**, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida con NIT. **901.258.454-7**, representada por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.833.121 de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y que se anexa al presente documento para que haga parte integral del mismo, actuando en su calidad de **GERENTE Y DESARROLLADORA DEL PROYECTO**, debidamente acreditada mediante poder conferido por Fiduciaria Davivienda, como vocera del fideicomiso **XXXXX**, en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y

**EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES:**

**TITULAR:**

**NOMBRE:** XXXXXXXXXXXX

**IDENTIFICACIÓN:** XXXXXXXX

**ESTADO CIVIL:** XXXXXXXXXXXX

**SEGUNDO TITULAR:**

**NOMBRE:** XXXXXXXXXXXX

**IDENTIFICACIÓN:** XXXXXXXXXXXX

**ESTADO CIVIL:** XXXXXXXXXXXX

**2 OBJETO DEL CONTRATO:**

**No. APARTAMENTO:** APSTUDIO-XXX

**ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX.** (corresponden al área construida del Apartamento, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): XXXXX Mts<sup>2</sup>

**ÁREA PRIVADA APROX.:** 23 Mts<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:** USO VIVIENDA URBANA.

**3 PRECIO DEL INMUEBLE:** CIENTO TRECE MILLONES DE PESOS M/C (\$XXXXXXXXXXXX)

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

### 4 FORMA DE PAGO:

No. Cuota	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA	ENTIDAD Y/O RECURSOS
0	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
1	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
2	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
3	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
4	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
5	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
6	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
7	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
8	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
9	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
10	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
11	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
12	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
13	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
14	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
15	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
16	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
17	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
18	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
19	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
20	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
21	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
22	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Crédito Hipotecario

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: Día XXXXXXXX a las X:00 XX en la Notaria XX del Círculo de Bogotá D.C

### II. CLAUSULADO GENERAL

Entre los suscritos **LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, identificados en el numeral 1 de los términos del presente contrato, se ha celebrado **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** regulado por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por ellas en las normas legales vigentes sobre la materia, previas las siguientes consideraciones y clausulado:

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

### CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **AVEPRAD S.A.S**, identificada con Nit. **900426821-4** es propietaria del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20802955, con área de 7.479.71 M2, en adelante **EL LOTE**, según certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá del círculo registral Zona Norte y localizado en Avenida Pradilla Carrera Quinta Este Lote 1 del municipio de Chía.
2. Que, mediante contrato de mandato, la sociedad **AVEPRAD S.A.S** delegó a la sociedad **KORNER S.A.S.**, identificada con el Nit. **901258454-7** el desarrollo del **PROYECTO SOLAR**, en adelante **EL PROYECTO**, en el lote de terreno referido, así como la comercialización, venta y administración de los recursos de este. Por lo tanto, **AVEPRAD SAS** es el mero proveedor del terreno en el que se desarrollará **EL PROYECTO** y **KORNER SAS** es el gerente constructor con todas las atribuciones antes descritas y las que en adelante requiera para el desarrollo de **EL PROYECTO**.
3. Que el día XX XX XXXXXX XXX se constituyó ante Fiduciaria Davivienda SA EL FIDEICOMISO XXXXX, aportado por fideicomitente **AVEPRAD SAS**, cuyo objeto consiste en el ejercicio de la titularidad de los derechos reales sobre EL LOTE, la conservación y defensa de su propiedad y posesión y su aceptación para que en dicho inmueble se adelante el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **PROYECTO SOLAR**. Por lo que, de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco tiene la obligación de saneamiento, ni de entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto, toda vez que la obligación de la Fiduciaria corresponde únicamente a ser vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, levantada por **KORNER SAS** como gerente constructor, accederá al Lote.
4. Que previo proceso de segregación del lote de terreno identificado antes, una porción del inmueble correspondiente a 2.355,12 M2, será destinada para la construcción del **PROYECTO SOLAR** Etapa I. Por consiguiente, tanto la porción destinada a la construcción del proyecto como las porciones restantes del inmueble serán aportadas en su momento para la constitución de respectivos fideicomisos.
5. Que, de conformidad con el artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, se entiende por Vivienda de Interés Social que es aquella que se desarrolla con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, cumpliendo con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible.
6. Que, teniendo en cuenta que **EL PROYECTO** está ubicado en el municipio de Chía - Cundinamarca, las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**, tendrán un valor de hasta ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) correspondiente al año de escrituración de la vivienda.

Por tanto, se establecen las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta a favor de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y éste se obliga(n) a comprar, por el Régimen de Propiedad Horizontal regulado por la Ley 675 de 2.001 o las normas que la desarrollen o modifiquen, el derecho pleno de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA ejerce sobre el inmueble mencionado en el numeral 2 de los Términos del Contrato, que hace parte del **PROYECTO SOLAR**.

El **PROYECTO SOLAR**, en el cual estarán y formarán parte los inmuebles objeto de este contrato, se construye en el lote cuya

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

plena propiedad ostenta el FIDEICOMISO XXXXXX, el cual se describe a continuación, cuya área total aproximada es de SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (7.479,71Mts2) de conformidad con los siguientes linderos en mayor extensión y que será segregado, tal como se menciona en el numeral cuarto (4) de las consideraciones de este documento, para el desarrollo de la Etapa I:

**Norte:** Partiendo del mojón Número 3 al mojón Número 4 en línea recta y en distancia de 30.3 MTS, linda con Avenida Pradilla, **Oriente:** Partiendo del mojón Número 4 al mojón P, pasando por el mojón I, en línea recta y en distancias sucesivas de 25.33 MTS y 71.83 MTS, linda con predio La Esperanza Dos **Sur:** Partiendo del mojón P hasta el mojón M, pasando por el mojón N, en línea recta y en distancias sucesivas de 94.12 MTS y 18.26 MTS. Linda con lote Número 2 Los Pinos **Occidente:** Partiendo del mojón M hasta el mojón 3 de partida y encierra pasando por el mojón 34, en línea recta y curva en distancias sucesivas de 100.26 MTS. Linda con carrera 5 este del municipio de Chía.

**1.2 IDENTIFICACION DEL OBJETO:** El Apartamento(s) objeto de este contrato contará con los linderos y características establecidos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que se protocolizarán con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Adicionalmente le será asignado el folio de matrícula inmobiliaria y la cédula catastral individual correspondiente, una vez la Oficina de Registro y el Departamento Administrativo de Catastro Distrital incorporen el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los linderos especiales quedarán plasmados en el citado Reglamento al que se someterá el Proyecto, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar, y de que por lo tanto no tiene duda ni salvedad alguna que hacer, en cuanto a su localización, cabida y demás especificaciones. **EL PROMITENTE VENDEDOR** como promotor del proyecto, podrá realizar libremente aquellas modificaciones en función de las necesidades que surjan para el mejor desarrollo del proyecto, todo lo cual es aceptado desde ahora por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, y de lo cual en caso de que estas fueren modificaciones sustanciales serán oportunamente conocidas por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y requerirán la previa aprobación de éste en la medida en que tales modificaciones afecten de manera sustancial el proyecto (en cuanto a zonas privadas y comunes) impliquen una reformulación del contrato de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al momento de formalizarse mediante el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente el presente contrato, se incluirá la cuota o parte en el derecho de dominio sobre los bienes comunes, en las proporciones que se establecerán con respecto a cada bien de dominio privado o particular, en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las Partes estipulan de antemano que no obstante haber sido determinados los inmuebles por su área y linderos, para todos los efectos relacionados con este contrato y con la formalización de la compraventa prometida, la venta de los inmuebles recaerá y se efectuará sobre cuerpo cierto, por lo tanto, cualquier eventual diferencia que resulte entre las áreas acá consignadas no dará lugar a reclamo alguno entre las partes quienes así lo aceptan expresamente.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes aceptan y manifiestan que queda entendido por **Área Arquitectónica Aproximada** la que corresponden al área construida del Apartamento e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columna; y por **Área Privada Aproximada** la que corresponden al área privada del Apartamento Sin muros, ductos, fachadas, barandas y columnas.

**SEGUNDA: TRADICION:** El bien inmueble en mayor extensión fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR, conforme los siguientes actos traslativos de dominio, así:

- 1) Inicialmente, la Fundación Saldarriaga Concha adquirió por donación de Alfredo Saldarriaga Del Valle el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1132263, en los términos de la escritura pública número

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

- ochocientos sesenta y siete (867) del quince (15) de marzo de mil novecientos ochenta y nueve (1989) de la Notaría Treinta y Seis (36) del círculo de Bogotá.
- 2) Posteriormente, la Universidad de La Sabana adquirió por compraventa el inmueble en los términos de la escritura pública mil ciento once (111) del once (11) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría Dos (2) de Chia.
  - 3) Seguidamente, a través de contrato de permuta, la sociedad Inversiones Boysi Limitada adquirió el bien en los términos de la escritura pública doscientos sesenta (260) del cuatro (04) de febrero de dos mil once (2011) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) del círculo de Bogotá.
  - 4) De manera posterior, AVEPRAD SAS adquirió por compraventa a Inversiones Boysi Limitada el derecho de dominio sobre el inmueble en los términos de la escritura pública mil cincuenta y uno (1051) del doce (12) de abril de dos mil once (2011) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) del círculo de Bogotá.
  - 5) Seguidamente, el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-1132263, fue objeto de división material dando como resultado, entre otros, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20802955 en los términos de la escritura pública número treinta y cuatro (34) del dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta y Uno (31) del círculo notarial de Bogotá.
  - 6) Posterior a ello, el día XX XX XXXXXX XXX se constituyó ante Fiduciaria Davivienda SA EL FIDEICOMISO XXXXX, aportado por el fideicomitente AVEPRAD SAS, cuyo objeto consiste en el ejercicio de la titularidad de los derechos reales sobre EL LOTE identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20802955, la conservación y defensa de su propiedad y posesión y su aceptación para que en dicho inmueble se adelante el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **PROYECTO SOLAR**
  - 7) Finalmente, AVEPRAD SAS suscribió contrato de mandato con la sociedad KORNER SAS para adelantar el desarrollo de **EL PROYECTO** en el lote de terreno referido, así como la comercialización, venta y administración de los recursos de este. Por lo tanto, AVEPRAD SAS es el mero proveedor del terreno en el que se desarrollará **EL PROYECTO** y KORNER SAS es el gerente constructor con todas las atribuciones antes descritas y las que en adelante requiera para el desarrollo de **EL PROYECTO**. KORNER SAS, como **GERENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, se encuentra debidamente acreditado mediante poder conferido por Fiduciaria Davivienda, como vocera del fideicomiso XXXXX, para adelantar las gestiones que le corresponden dentro del desarrollo del proyecto.

**TERCERA. - MANIFESTACIONES ENTRE LAS PARTES:** Las partes dejan constancia de lo siguiente:

### 3.1. DEL PROYECTO EN GENERAL:

3.1.1. Que dentro del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20802955, se desarrolla la construcción del **PROYECTO SOLAR**, cuya ubicación, especificaciones, determinación de áreas tanto privadas como comunes, y oportunidad de construcción, se han establecido en forma libre y discrecional por **KORNER S.A.S.**

3.1.2. **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente veinticuatro (24) meses, contados a partir del momento que se tenga punto de equilibrio; sin embargo, este término de obra podrá prorrogarse por causas ajenas totalmente a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor (en los términos establecidos en el código Civil) totalmente ajenos a su control, por ceses o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción, por retardos en la instalación de los servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción o en trámites de suministro de materiales tales como de fabricación y/o importación. Igualmente, la entrega se prorrogará ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma totalmente imprevista obstaculice el normal desarrollo de la obra.

3.1.3. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** manifiesta (n) que acepta (n) y conoce (n) por haber identificado claramente sobre los planos, los diseños, las especificaciones y ubicación de los inmuebles objeto del presente contrato contenidos en el Anexo que forma parte integral del mismo, sobre lo cual manifiesta(n) no tener observación o salvedad alguna.

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

3.1.4. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no intervendrá (n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles objeto de esta venta.

3.1.5. **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que los equipos del proyecto tales como ascensores, plantas, bombas, los correspondientes a calentamiento de agua y cualquier otro adicional cuya instalación y funcionamiento se requiera, generarán el ruido normal propio de su funcionamiento, lo cual es aceptado por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

3.1.6. Los espacios del proyecto que entrega el Constructor como zonas comunes se hará sin dotación alguna, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

3.1.7. La altura libre entre las placas de los apartamentos será de X.XX Mts.

**PARAGRAFO:** En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la Construcción del Apartamento objeto de este contrato se retrase o detenga, la entrega del inmueble se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en conocimiento de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.2 ALCANCE DE LA OBRA:** El Apartamento que es objeto de este contrato se promete vender y entregar en obra gris. Las adecuaciones internas en el apartamento que decidiese llevar a cabo **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, serán de su cargo exclusivo, quien (es) para ejecutarlas, una vez reciba (n) el inmueble, expresamente se obliga (n) a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos, y de todo tipo tanto del apartamento, como del Edificio. Con esta base, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** del apartamento objeto de este contrato, o el de cualquier otro apartamento del EDIFICIO, haga(n) en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** u otro propietario de unidades privadas en el Edificio, generen en las instalaciones generales del Edificio.

**NOTA 1:** Durante la fase constructiva no se permitirá el acceso al proyecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** podrán realizar las obras de adecuaciones, modificaciones y cambios al inmueble objeto del presente contrato, dando estricto cumplimiento al procedimiento señalado por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez entregados los inmuebles, las eventuales modificaciones deberán ser aprobadas (en caso de requerirse por la magnitud de estas) por la Copropiedad en Asamblea, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.3. MODIFICACIONES AL INMUEBLE CON POSTERIORIDAD A LA ENTREGA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha informado a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y este acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada del apartamento objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados.

**CUARTA. - PROPIEDAD HORIZONTAL:** El PROYECTO SOLAR será sometido al Régimen De Propiedad Separada U Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2.001, el cual se inscribirá a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el folio de matrícula inmobiliaria matriz y en sus derivados que serán asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Norte. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** conoce (n) y acepta que dicho Reglamento está en proceso de elaboración, sin embargo, lo acepta desde la firma del presente documento. Por tanto, la enajenación del (de los) inmueble(s) identificados en el numeral 2 de los Términos del presente contrato, comprenderá también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del PROYECTO SOLAR de conformidad con lo previsto en

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) de antemano las posibles modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal que se registren hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato (las cuales mantendrán los coeficientes y áreas comunes pactadas, salvo que estos ajustes obedezcan a errores simplemente aritméticos).

**PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** facilitará una copia magnética del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus modificaciones para conocimiento del **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**QUINTA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y la forma de pago del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa junto con sus usos anexos y servidumbres, es la suma establecida en el numeral 3 y la forma de pago establecida en el numeral 4 de los Términos de este contrato, valor que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se compromete(n) a pagar a **KORNER S.A.S.** mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros No. xxxxxxxx del Banco xxxx, a nombre de xxxxx Fiduciaria Patrimonios Autónomos – Tesorería XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, NIT. XXXXXXXXXXXX El saldo final del precio establecido será cancelado el día de la firma de la Escritura Pública que perfeccione esta promesa de compraventa, salvo en el evento en que el saldo se cancele con recursos provenientes del desembolso de un crédito hipotecario o de resultado de una operación de leasing habitacional, caso en el cual el saldo será cancelado a más tardar el día en que ingresa a registro la respectiva escritura pública de compraventa lo cual no podrá exceder de un (1) mes siguiente a la firma de la misma, trámite que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga(n) a realizar oportunamente ante una entidad financiera, a cuyo favor constituirá hipoteca de Primer Grado sobre los inmuebles objeto de este documento, junto con la Escritura de Compraventa que lo perfeccione. **A. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** autoriza (n) desde ahora y en forma irrevocable a **EL BANCO** para que el producto del préstamo que le sea otorgado se desembolse directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien **LA PROMITENTE VENDEDORA** designe. **B.** En caso de que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, opte (n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada para ser pagada por conducto de la entidad financiera o decida no utilizarla, o la entidad bancaria le conceda crédito por una suma inferior, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán pagar con recursos propios la diferencia o la totalidad según corresponda, a más tardar en la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. **C. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** suministrará la totalidad de los documentos requeridos para el estudio inicial de crédito a la entidad financiera de su elección ciento ochenta (180) días antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa. Por tanto, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a comunicar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar noventa (90) días antes de la fecha acordada para firma de escritura, el resultado de la solicitud y a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere con esta obligación **LA PROMITENTE VENDEDORA** entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y en consecuencia procederá de conformidad con lo que se indica en la cláusula sexta, correspondiente a arras, del presente contrato. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obligan a efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito en el menor tiempo posible **D. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** conoce (n) y acepta (n) que las condiciones del crédito a partir de la firma de este documento y hasta el momento del desembolso puedan variar en cuanto a plazos, intereses, sistemas de amortización, vencimientos de cuota, cambios en el sistema de financiación, UVR o el que se defina en el momento de realizar la solicitud y/o el desembolso del crédito, de acuerdo con las políticas de la entidad financiera y los lineamientos establecidos para el sistema financiero por las entidades que los rijan. **E. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a pagar en el momento en que le sea requerido los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., le cobre la entidad financiera para el estudio y el perfeccionamiento del crédito, así mismo los timbres de pagarés. Así como la totalidad de los derechos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la constitución de la hipoteca que garantice el préstamo aludido y su futura cancelación. Igualmente, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a cumplir con todos los plazos, exigencias y términos que, para la consecución del préstamo, determinen la entidad financiera y **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **F.** Sin embargo en el evento en que reunidos por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S)**

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

**COMPRADOR(A)ES** todos los requisitos exigidos por la entidad financiera éste negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en esta cláusula, por causas totalmente no imputables a aquel, las partes se reunirán con el propósito de acordar una forma de pago diferente, reunión esta que se llevara a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la negativa por parte de la entidad bancaria. **G.** Para todos los efectos relacionados con los pagos a través de la entidad financiera, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a efectuar los trámites y suministrar los documentos que exija dicha entidad o que se hagan necesarios dentro del proceso por cualquier concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a que se solicite el trámite o el documento respectivo. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá colaborar para facilitar los trámites del crédito sin que esto implique responsabilidad, ni obligación. El precio y la obligación a plazos regulada en esta cláusula y contenida en los numerales tres (3) y cuatro (4) de los Términos del Contrato presta mérito ejecutivo.

**NOTA 1:** En caso de que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada para ser pagada por conducto de la entidad financiera o decida no utilizarla, o la entidad bancaria le conceda crédito por una suma inferior, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberá pagar la diferencia o la totalidad según corresponda, en la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

**NOTA 2:** En el evento en que reunidos por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** todos los requisitos exigidos por la entidad financiera o de leasing, este trámite no se concretare, por causas totalmente no imputables a aquel, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** responderá con recursos propios, los cuales deberán estar previamente recibidos a la firma de la Escritura Pública.

**NOTA 3.** Ninguna de las cuotas se entenderá pagada mientras los cheques o títulos entregados por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** para tal fin no hayan sido debidamente pagados por los Bancos respectivos. Todo cheque devuelto por causas imputables a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente el cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el artículo 722 del Código de Comercio.

**NOTA 4.** Si el crédito o leasing solicitado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** resulta negado por la entidad financiera, por presentación de documentos falsos, por encontrarse cualquiera de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** reportados en los archivos de la Asociación Bancaria o en cualquiera de las centrales de riesgo legalmente establecidas en el país, por culpa o negligencia suya y no por negligencia o error por parte de dichas oficinas o entidades de control se tendrá como incumplido por su parte el presente contrato.

**NOTA 5.** Independientemente de la entidad financiera con la cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** tramite el crédito hipotecario o leasing, éste suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** para garantizar el valor del crédito otorgado por dicha entidad. Establecen las Partes que una vez sean canceladas la totalidad de las sumas adeudadas por parte del **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá el pagaré y carta de instrucciones del que habla la presente cláusula.

**NOTA 6:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara que los fondos con los cuales se establece la presente forma de pago, provienen del ejercicio de actividades comerciales lícitas.

**PARÁGRAFO PRIMERO: INTERESES DE MORA:** En caso de mora no constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito probada como tal por el **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en el pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en esta cláusula, y habiendo transcurrido un mes desde la fecha pactada para el mismo, sin que se tenga el pago efectivo de la misma, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** reconocerá (n) y pagará (n) intereses moratorios vencidos por el término de la mora, y hasta el momento en que se produzca el pago efectivo, por mes o fracción, a la tasa máxima legal comercial de mora establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1.999. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir a **KORNER S.A.S.** de conformidad con lo pactado en el siguiente parágrafo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en esta cláusula, y habiendo transcurridos tres (3) meses, se entenderá como manifestación de desistimiento por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y ocasionará la pérdida de las arras en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En este evento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda, por el solo hecho del incumplimiento y sin necesidad

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

de requerimiento judicial o privado, facultada para declarar resuelto el contrato unilateralmente, pudiendo disponer libremente del inmueble, previo descuento del valor correspondiente a las Arras.

**PARAGRAFO TERCERO:** en caso que se estipule que parte del pago del valor del (los) inmueble (s) objeto (s) del presente contrato, sea con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3ra de 1991 y demás Leyes y/o Decretos Reglamentarios que lo modifiquen, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara(n) a partir de la suscripción del presente documento que reúne (n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario (s) de tal subsidio y que se obliga (n) a realizar oportunamente todos los trámites necesarios y pertinentes que conduzcan a la adjudicación del mismo.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** le notifiquen por escrito el rechazo del subsidio de vivienda por causas inherentes a la Entidad otorgante del subsidio, el contrato continuará vigente y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entregará (n) en las mismas fechas que se pactaron, con sus propios recursos las sumas de dinero faltante para completar el precio del inmueble. En caso de que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no cuente con los recursos propios para cancelar los valores del subsidio no otorgado, no se aplicará ningún tipo de sanción y se devolverá la totalidad de las sumas entregadas en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario previas retenciones financieras y administrativas del caso. Sin embargo, si **EL PROMITENTE VENDEDOR** tuviere conocimiento de manera directa o indirecta que a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** le han negado el subsidio de vivienda por haber incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario (s) del subsidio o si la entidad a la que haya (n) aplicado niegue el subsidio por encontrar tal falsedad o inconsistencia en la información suministrada para el crédito hipotecario (si lo hubiere) y los ingresos para la postulación se hará efectiva la cláusula penal por incumplimiento y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer inmediatamente del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa sin necesidad de declaración judicial o privada. La misma sanción se aplicará si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la Entidad otorgante del subsidio se niega a efectuar el desembolso del mismo por inconsistencias en la información y/o documentación aportada por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la forma de pago del presente documento, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar ciento veinte (120) días hábiles antes del día establecido para la correspondiente firma de la escritura pública de transferencia de dominio. Si por el contrario, el subsidio resulta ser aprobado por una cifra superior a la indicada en la forma de pago de éste contrato, se realizará mediante otrosí el ajuste correspondiente al numeral 4 de los Términos de éste contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si el pago total o parcial del valor del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa proviene de CESANTIAS, AFC, y/o AHORRO VOLUNTARIO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a tramitar, retirar y depositar estos valores mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque a la cuenta recaudadora designada para tal fin por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

**SEXTA.- ARRAS:** La **PROMITENTE VENDEDORA** Y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acuerda (n) y declara(n) que de la suma que se recibe por parte de la **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, la cantidad de **XXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXoo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, equivalente a un porcentaje del quince por ciento (15%) del precio de este negocio, se convienen a título de arras en los términos del artículo 866 del Código de Comercio; las cuales perderá **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o ésta las restituirá dobladas en caso de desistimiento; o serán imputadas al precio de la venta en caso de desistimiento a partir de la firma de este documento. Esta obligación presta mérito ejecutivo.

**NOTA 1:** La devolución del dinero que quede a favor de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al envío de la comunicación que notifique la Resolución del Contrato,

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

mediante la cual se confirma la terminación del contrato por incumplimiento de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Esta obligación presta mérito ejecutivo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El incumplimiento en la forma de pago del precio se entenderá como manifestación de desistimiento por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y ocasionará la pérdida de las arras de pleno derecho en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Se deja constancia que de la facultad de desistimiento se podrá hacer uso en un plazo a partir de la suscripción del presente contrato y se extiende hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública en el presente contrato o los documentos que lo adicionen o modifiquen. Para tal fin bastará simplemente la comunicación que al respecto le dirija una parte a la otra, enviada a la dirección registrada en este documento, por correo certificado. Cualquier modificación al respecto se hará por escrito firmado por ambas partes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de declararse el desistimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a los eventos señalados en esta cláusula, ésta manifiesta realizar el pago de las arras y la devolución del saldo previamente abonado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente contrato por dicho concepto.

**SÉPTIMA.- GASTOS DE ESCRITURACION:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la compraventa que dé cumplimiento y perfeccione este contrato, serán pagados por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, y los gastos de Ley 223/95 (antes Beneficencia y Tesorería) y los de Registro del mismo instrumento y todos los inherentes a la constitución y cancelación de la Hipoteca, si a ella hubiere lugar según lo previsto, serán de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Al igual que los gastos que ocasione este contrato. Todos estos gastos que correspondan a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán ser puestos a disposición por ésta a más tardar al momento de la firma de la escritura pública correspondiente.

Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia de dominio serán cancelados así:

1. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** asumirá:
  - a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
  - b) Los gastos que implique la expedición de copias destinada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y demás que sean requeridas para la legalización de la compraventa.
  - c) El ciento por ciento (100%) del impuesto y derecho de registro que se cause por el acto notarial de compraventa que perfeccione el presente contrato.
  - d) El ciento por ciento (100%) de los gastos, derechos y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro y beneficencia que ocasione los actos jurídicos de constitución de afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio de familia, prohibición de enajenación, derecho de preferencia y su posterior y cancelación.
2. **EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá:
  - a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
  - b) El ciento por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro y beneficencia que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso en que para la construcción del Proyecto del cual forman parte los inmuebles objeto de

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

este contrato se utilizara un crédito con una entidad financiera que implique un gravamen en mayor extensión, expresamente se pactará con el acreedor hipotecario la obligación de éste de liberar del gravamen hipotecario de mayor extensión las unidades que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional de dicho gravamen que afecte cada inmueble.

**OCTAVA. - ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato se otorgará el día indicado en el numeral 5 de los Términos del presente contrato en la **Notaria XXXXXXX X XXX (XX)** del Circulo de Bogotá D.C., según minuta que para el efecto presente en la Notaría **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La sociedad **KORNER SAS** será quien, como mandataria de **AVEPRAD SAS**, transfiera el inmueble prometido a través del presente documento, siendo la llamada a salir al saneamiento del Inmueble objeto de la presente promesa, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley y las demás obligaciones derivadas de la presente promesa de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a suscribir la escritura pública que formalice este contrato, hasta que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no esté totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para la firma de la Escritura Pública y ésta no pudiese otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la Escritura Pública sin que ésta prórroga sea causa de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por el **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro será llevada a cabo por el **PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente el **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en la cuenta indicada por el **PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, el **PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** la copia de la escritura de compraventa junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

**NOVENA. - ENTREGA FORMAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** formalizará la entrega del inmueble objeto del presente contrato el día en que se lleve a cabo la firma de la escritura que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, dicha entrega constará en el **ACTA DE ENTREGA** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** suscriba. No obstante, la entrega física de las llaves por medio de la cual se hará la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta (junto con los servicios, usos, servidumbres, y zonas comunes que lo hacen habitable), con la cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** tomará posesión del mismo, se realizará previo cumplimiento de los requisitos y previsiones aquí establecidos, y especialmente los que se refieren al pago del precio, a la forma de pago establecida en el numeral cuarto (4) de los Términos del Contrato, a la constitución de las garantías correspondientes, si a ello hubiere lugar, y sea generado, por parte de la Notaría en la que sea otorgada la escritura pública, el paz y salvo de firmas y pagos por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. De la entrega física de las llaves se suscribirá un acta que contenga lo

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

correspondiente. Así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que procederá a realizar la entrega de las zonas comunes conforme al procedimiento y en los términos establecidos por el Art. 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no concurriere a la entrega real y material del inmueble, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de entrega ante dos testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente hasta el mes de XXXX XXX XXX XXX. Si por fuerza mayor o caso fortuito (el cual deberá ser debidamente probado), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pudiera hacer entrega material de los inmuebles objeto de este contrato en la fecha previamente acordada, este no será considerado como incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la nueva fecha de entrega, salvo que razonablemente no se pueda prever, será de tres (3) meses contados a partir de la fecha en que hubiere acaecido la situación de fuerza mayor o caso fortuito.

**PARAGRAFO TERCERO:** A la inversa, si la obra termina antes de lo previsto, la Escritura de Venta y la entrega de los inmuebles prometidos en venta podrán efectuarse antes de la fecha pactada, siempre y cuando **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** esté totalmente a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas e intereses si hubo lugar a ellos, de no estar a paz y salvo se procederá de acuerdo con lo pactado en este contrato.

**PARAGRAFO CUARTO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que no ha enajenado a otra persona el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública, pacífica y tranquila de él (los), y en virtud de lo anterior declara que realizará su entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido **PROYECTO SOLAR**.

**PARÁGRAFO QUINTO: GARANTÍAS.** Para las partes es claro y aceptan que la sociedad **KORNER S.A.S.** garantiza la construcción del **PROYECTO SOLAR** durante un tiempo igual a 10 años contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de construcción en relación con los aspectos estructurales del proyecto.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entiende y acepta que a partir de la fecha de firma de la escritura pública cuenta con un plazo máximo de un (1) mes para que el banco por él escogido desembolse a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del crédito, si el banco no lo hiciera en este tiempo por razones atribuibles a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, este último reconocerá a **EL PROMITENTE VENDEDOR** un interés del 1,5% mes vencido liquidado sobre el saldo adeudado, desde la fecha de firma de escritura pública hasta el día que se efectuó el desembolso a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuyo pago será requisito para proceder con la entrega de llaves y posesión del inmueble.

**DÉCIMA. - PAZ Y SALVO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por todo concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, costas de administración de propiedad horizontal, servicios públicos y derechos para la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que formalice este contrato. Así mismo, las partes reconocen que la declaración del Impuesto predial y demás impuestos que graven la propiedad raíz será presentada por la **PROMITENTE VENDEDORA**, por el respectivo año en el cual se comprometen las partes a llevar a cabo la firma de la Escritura Pública en que se ha de formalizar la presente promesa compraventa, de acuerdo al numeral quinto (5) de los términos del presente contrato, y así lo presentará la enajenante al momento de la suscripción de la Escritura Pública respectiva, dejándose constancia que el predial que se presentara y se pagará será el de mayor extensión. No obstante, lo anterior, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** restituirá al Promitente Vendedor el porcentaje del impuesto predial que le

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

correspondiere, por los meses del año calendario restante contados a partir de la fecha de suscripción de la Escritura Pública mediante la cual se hace la transferencia de dominio del inmueble a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**Nota 1:** Si la fecha de la firma de la Escritura Pública en que se ha de formalizar la presente promesa compraventa, tal y como queda previsto en el numeral quinto (5) de los términos del presente contrato, se modifica mediante un Otrosí por solicitud de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, serán a cargo de este último los costos que se generen producto de la cuota de administración, cuotas extraordinarias pactadas por la copropiedad y demás instalamentos relacionados con esta, desde la fecha pactada inicialmente para otorgar la Escritura Pública y hasta la firma efectiva de la misma; si el cambio de fecha implica cambio de año, los costos que genere la declaración del Impuesto predial y demás impuestos que graven la propiedad raíz, serán igualmente a cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quienes se comprometen a pagarlos por su propia cuenta y riesgo. El paz y salvo de administración y los soportes de pago, a que hay lugar según el caso, deberán ser entregados por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** a la **PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar tres (3) días antes de la nueva fecha pactada para la firma de la Escritura Pública.

**PARAGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la escritura pública que formalice el presente contrato, serán de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** todos los gastos y costos que generen los inmuebles objeto de este contrato, por cualquier concepto incluyendo expensas ordinarias y extraordinarias de administración, servicios públicos y comunales, los impuestos, cuotas, tasas y demás contribuciones (incluyendo la Contribución por Valorización conforme al Art. 92 del Acuerdo Distrital No.7 de 1987 y Art. 43 y 44 del Decreto 960 de 1970 y las demás normas que los adicionen, reglamenten o modifiquen), que se liquiden, se reajusten o se causen, y que afecten directa o indirectamente al inmueble, aun cuando no se haya producido la asignación individual de la Cédula Catastral.

**PARAGRAFO SEGUNDO. -IMPUESTO DEL CONSUMO:** El impuesto al consumo que trata la Ley 1943 de 2018, denominada ley de financiamiento que se adiciona al estatuto tributario y que se impone para cada uno de los inmuebles objeto de este contrato, no hace parte del precio de venta incluido en este documento y en tal virtud **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberá pagar el valor que corresponda junto con el precio de venta y será **EL PROMITENTE VENDEDOR** el encargado de su pago antes de la fecha prevista para la suscripción de la escritura pública.

**PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA,** cumplirá con la obligación de radicar directamente ante la Autoridad Competente la documentación correspondiente para que se adelante el desenglobe de las unidades privadas y se asignen las cédulas catastrales respectivas. Por esto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable por demoras en dicho desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre los inmuebles objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de dichas entidades.

**DÉCIMA PRIMERA. - SERVICIOS PUBLICOS: LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que **EL PROYECTO**, estará dotado de todos los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica exigidos por las autoridades municipales, y efectuará el pago a las empresas públicas correspondientes del valor de las acometidas. El proyecto no tendrá el servicio de gas natural. **SERVICIO TELEFONICO:** Respecto del servicio telefónico, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará y cancelará a la Empresa de telecomunicaciones la red respectiva y se entregará un punto para el servicio en cada apartamento, el pago de la instalación de la(s) línea(s) telefónica(s), su(s) correspondiente(s) aparato(s) y el trámite de activación del servicio son íntegramente de cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Si para la fecha de la escritura pública de compraventa ya estuviere instalada la línea y se hubieren pagado una o más cuotas correspondientes al valor de la línea a la empresa prestadora del servicio, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a rembolsar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** los valores que haya pagado por este concepto y a asumir los pagos restantes.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuará la entrega definitiva a las respectivas empresas de servicios públicos, y salvo culpa o negligencia comprobada de la **PROMITENTE VENDEDORA**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir estas empresas en las instalaciones, el suministro y el mantenimiento de los servicios

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

correspondientes.

**DÉCIMA SEGUNDA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto de esta Promesa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se someterán los inmuebles y en general el Edificio. LA PROMITENTE VENDEDORA saldrá al saneamiento en los casos que determine la ley, pero no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en el apartamento, b) Las obras que directamente y por su cuenta ejecute EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES y c) Las obras y reformas que se ejecuten en los demás apartamentos del Edificio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que PROYECTO SOLAR cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada día XXXXX XXX XXXX XXXXXXXX del año XXXX, para desarrollar la actividad de construcción y/o enajenación sobre los inmuebles que serán parte del PROYECTO SOLAR, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifiquen, solicitud que fue autorizada mediante No XXXXXXXXXX de fecha XX XX XXXX. Documentos que junto con los planos arquitectónicos respectivos declara conocer y aceptar EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES.

**DÉCIMA TERCERA. - REPARACIONES:** A partir de la fecha de Entrega, serán de cargo de EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, por los cuales responderá la parte VENDEDORA en los términos de Ley.

**DÉCIMA CUARTA: ESPECIFICACIONES:** LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que se responsabiliza exclusivamente de las especificaciones que propone para los apartamentos, así como de las especificaciones de zonas y áreas comunes, lo cual está debidamente aprobado sin salvedad alguna por parte de EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier ofrecimiento de servicios y concesiones especiales por parte de las personas autorizadas para la promoción y venta del proyecto, deberán ser confirmadas por escrito por LA PROMITENTE VENDEDORA en este documento o en documento adicional, que formará parte integral de esta promesa como Anexo.

**DÉCIMA QUINTA. - ACCESO AL APARTAMENTO MODELO:** EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES conoce (n) y acepta (n) la futura existencia del Apartamento modelo y de la sala de ventas y se obliga (n) a respetar y a no impedir en modo alguno el libre acceso al mismo de promotores de venta y posibles compradores. Igualmente, EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES acepta (n) que LA PROMITENTE VENDEDORA y/o los promotores de venta por ella autorizados puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de los apartamentos que integran el Proyecto.

**DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES el dato de la cesionaria. A su vez, LA PROMITENTE VENDEDORA deja como

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

constancia que, el presente contrato de promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**NOTA 1: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán estar a paz y salvo en las cuotas pactadas para el pago del precio conforme a lo establecido en la forma de pago del numeral cuarto de los términos de este contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** los derechos económicos de **LA PROMITENTE VENDEDORA** derivados del presente contrato, que consisten en el derecho que ostenta está a recibir el pago del precio del inmueble prometida en venta, podrán cederse en cualquier momento a terceros, para lo cual bastará una comunicación enviada a la dirección de notificación mediante la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** notifique a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** la cesión realizada y se informará el procedimiento de recaudo y pago del precio del inmueble prometida en venta. La cesión de derechos patrimoniales así realizada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no liberará a esta del cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La cesión del contrato por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** solo podrá realizarse seis (6) meses antes a la fecha en la que se otorga la escritura pública, después de este término no se aceptarán cesiones. La cesión se adelantará mediante documento privado y utilizando el modelo de documento que **LA PROMITENTE VENDEDORA** utiliza para este fin.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** contraviene las disposiciones establecidas en esta cláusula, la cesión no tendrá efectos jurídicos ni lo exime de responsabilidad.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el nuevo comprador requiere crédito para la compra de los inmuebles objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de **CESIÓN** la carta de aprobación del crédito del nuevo comprador.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes aceptan y entienden que la cesión de la posición contractual del contrato de promesa de compraventa de que trata la presente cláusula genera el pago de una tarifa equivalente al uno por ciento (1%) del precio de venta total del inmueble objeto del contrato, la cual deberá cancelar **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El incumplimiento del pago de la presente erogación tendrá los mismos efectos del incumplimiento contractual descritos en este contrato. Queda exenta del pago de la tarifa mencionada sólo la PRIMERA **CESIÓN** que el **CEDENTE** realice a favor de uno o varios **CESIONARIOS**.

**NOTA 1:** En caso de que exista una segunda cesión y/o varias sucesivas, esto generará el cobro de la tarifa aquí descrita. No tendrá efectos jurídicos entre las partes y se considerará nula de pleno derecho la **CESIÓN** celebrada sin que se pague la uno por ciento (1%) del precio de venta total del(los) inmueble(s) conforme a las exigencias y excepciones descritas.

**DECIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibe notificaciones en la Carrera 7ª No 155 C- 30 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en XXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXX y Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXX

**DÉCIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD:** En consideración a la clase de información que puede llegar a conocer cualquiera de las partes en el desarrollo del contrato, y teniendo en cuenta las particularidades del mismo, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** se comprometen, durante la vigencia del contrato y aún después de la terminación de éste a: 1. Abstenerse de divulgar, revelar, comunicar o suministrar a terceros la información recibida con ocasión del

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

presente contrato. 2. Abstenerse de utilizar en provecho propio o de terceros, la información obtenida con ocasión del presente contrato, que sea de su conocimiento, incluyendo su contenido y cualquiera que sea el medio por el cual tuvo acceso a dicha información, aún con posterioridad a la terminación del contrato. 3. Devolver todo material informativo tangible en poder de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, que haya sido suministrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para el desarrollo del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA.** - **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a entregar a **KORNER SAS**, todos los soportes o documentos propios o de terceros que ésta le solicite, con el fin de verificar la procedencia y origen lícito de los recursos, por lo que ésta podrá oponerse a la vinculación. En todo caso, si durante el plazo de vigencia la negociación, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** llegaran a resultar involucrado(s) en una investigación o condenado(s) por cualquier tipo penal, administrativo, disciplinario, entre otros; relacionado con actividades ilícitas; lavado de activos, secuestro, administración de recursos relacionados con actividades terroristas o financiamiento del terrorismo, o fuese incluido en listas de control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por las oficinas del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo, o llegare(mos) a ser señalado(s) públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigado(s) por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, corrupción, soborno, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante causa justificada podrá dar por terminado de pleno derecho y en forma unilateral este contrato de promesa, en cuyo caso procederá a la devolución de los recursos recibidos, previo descuento de arras, y no estará obligado a reconocer intereses, corrección monetaria, ni rendimiento alguno, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en libertad para vender el inmueble.

**NOTA 1.** Entiéndase por listas de control todas las listas de riesgos nacionales e internacionales que recogen información, reportes y antecedentes de diferentes organismos, personas naturales y jurídicas que puedan tener relación con actividades sospechosas, investigaciones, procesos o condenas por conductas y delitos relacionados con actividades ilícitas. Estas listas de control pueden ser listas vinculantes o restrictivas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a notificar de inmediato al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando sobre las medidas que tomará para mitigar los daños y consecuencias que puedan causar. No obstante, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar anticipadamente este Contrato sin que ello genere multa o sanción alguna a su cargo en el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** sea incluido -por cualquier causa- en dichos listados. Las Partes se comprometen a restituirse las prestaciones mutuas que se hayan efectuado en ejecución de este Contrato, en el evento que la misma llegare a terminarse por las razones dispuestas en esta cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** Manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la suscripción del presente documento, que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita y/o actividades conexas al lavado de activos, así como a actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, corrupción o soborno.

**VIGÉSIMA:** Las Partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. El presente contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, dejando en claro que este contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

**VIGÉSIMA PRIMERA.-AUTORIZACIÓN CONSULTA DE DATOS Y CONOCIMIENTO DE POLÍTICA DE DATOS: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara por medio de la suscripción del presente Contrato que en los términos establecidos por la ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 del Ministerio de Comercio Industria y Turismo previo a suministro de cualquier dato personal, declara conocer y aceptar el aviso de privacidad y la política de tratamiento de datos personales de la sociedad **KORNER SAS**, dejando en claro que la suscripción del presente documento constituye una autorización expresa para el tratamiento de los datos personales en los términos indicados por las disposiciones legales. Por tanto, autoriza de manera expresa y previa, sin lugar a retribuciones, recolectar, almacenar, usar, circular, procesar, recopilar, intercambiar, actualizar y disponer de los datos que sean suministrados, así como para transferir dichos datos de manera total o parcial a sus filiales o vinculados y a sus aliados comerciales estratégicos con fines administrativos, comerciales y de mercadeo. Además, autoriza el envío de información sobre los diferentes productos y servicios y en especial para el envío de campañas, promociones, invitaciones a eventos, evaluar la calidad del servicio, realizar investigación o estudios de mercado, comercialización de servicios y productos a través de los diferentes canales de información, los cuales serán sometidos a los fines establecidos previamente.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** autoriza reportar a las centrales de información de manera directa y también por intermedio de las entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, datos sobre el cumplimiento o el incumplimiento de las obligaciones. Por tanto, autoriza(n) conservar, junto con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en los reglamentos del enajenador toda la información suministrada. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entiende el carácter facultativo al momento de responder preguntas que versen sobre datos sensibles y del derecho a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi(nuestra) información personal de la reportada, así como del derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** manifiesta que ha sido informado del manejo que le dará **KORNER S.A.S** y/o el enajenador a sus datos personales, y que su política de tratamiento de datos personales se encuentra publicada en la página web [www.korner.com.co](http://www.korner.com.co).

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Las Partes acuerdan que las firmas del presente documento se podrán tramitar en forma física, firma digital y/o a través del aplicativo Signio, el cual es un mecanismo de firma electrónica aceptado por Las Partes, el cual cumple con los criterios de firma electrónica y/o digital, según corresponda, previstos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifican, adicionan o complementan. Las firmas se tramitarán a través de los datos de creación de firma electrónica de las personas que figuran como firmantes de este documento, quienes están señalados en el recuadro de identificación de Las Partes ubicado en su encabezado. Las Partes declaran aceptar y le otorgan plena validez jurídica a la firma realizada en los términos señalados en la presente Cláusula y se responsabilizan cada una de la respectiva autenticidad de su firma realizada a través de medios digitales y/o electrónicos.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D. C., el XXXXX del mes de XXXXX de dos mil XXXXXX (202XX), en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y valor.

**PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR**

EL PROMITENTE VENDEDOR

EL(LA) LOS PROMITENTE(S)  
COMPRADOR(A)ES

---

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO  
C.C.No. 52.153.540 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
KORNER S.A.S  
NIT. 901.258.454-7

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C.No. XXXXXXXX

EL(LA) LOS PROMITENTE(S)  
COMPRADOR(A)ES

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C.No. XXXXXXXX

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

### I TÉRMINOS DEL CONTRATO

1. De una parte la sociedad **KORNER S.A.S.**, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida con NIT. **901.258.454-7**, representada por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.833.121 de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y que se anexa al presente documento para que haga parte integral del mismo, actuando en su calidad de **GERENTE Y DESARROLLADORA DEL PROYECTO**, debidamente acreditada mediante poder conferido por Fiduciaria Davivienda, como vocera del fideicomiso **XXXXX**, en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y

● EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES:

TITULAR:

NOMBRE: XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICACIÓN: XXXXXXXXX

ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXX

2 OBJETO DEL CONTRATO:

● No. APARTAMENTO: APSTUDIO-XXX

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX. (corresponden al área construida del Apartamento, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): XXXXX Mts<sup>2</sup>

ÁREA PRIVADA APROX.: 30 Mts<sup>2</sup>

OBSERVACIONES: USO VIVIENDA URBANA.

3 PRECIO DEL INMUEBLE: XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXX (XXXXXXXXXX)

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

### 4 FORMA DE PAGO:

No. Cuota	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA	ENTIDAD Y/O RECURSOS
0	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
1	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
2	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
3	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
4	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
5	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
6	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
7	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
8	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
9	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
10	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
11	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
12	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
13	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
14	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
15	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
16	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
17	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
18	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
19	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
20	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
21	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
22	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: Día XXXXXXXX a las X:00 XX en la Notaria XX del Círculo de Bogotá D.C

### II. CLAUSULADO GENERAL

Entre los suscritos **LA PROMITENTE VENEDORA Y EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, identificados en el numeral 1 de los términos del presente contrato, se ha celebrado **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** regulado por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por ellas en las normas legales vigentes sobre la materia, previas las

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

siguientes consideraciones y clausulado:

### CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **AVEPRAD S.A.S**, identificada con Nit. 900426821-4 es propietaria del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20802955, con área de 7.479.71 M2, en adelante **EL LOTE**, según certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá del círculo registral Zona Norte y localizado en Avenida Pradilla Carrera Quinta Este Lote 1 del municipio de Chía.
2. Que, mediante contrato de mandato, la sociedad **AVEPRAD S.A.S** delegó a la sociedad **KORNER S.A.S**, identificada con el Nit. 901258454-7 el desarrollo del **PROYECTO SOLAR**, en adelante **EL PROYECTO**, en el lote de terreno referido, así como la comercialización, venta y administración de los recursos de este. Por lo tanto, **AVEPRAD SAS** es el mero proveedor del terreno en el que se desarrollará **EL PROYECTO** y **KORNER SAS** es el gerente constructor con todas las atribuciones antes descritas y las que en adelante requiera para el desarrollo de **EL PROYECTO**.
3. Que el día XX XX XXXXXX XXX se constituyó ante Fiduciaria Davivienda SA EL FIDEICOMISO XXXXX, aportado por fideicomitente **AVEPRAD SAS**, cuyo objeto consiste en el ejercicio de la titularidad de los derechos reales sobre EL LOTE, la conservación y defensa de su propiedad y posesión y su aceptación para que en dicho inmueble se adelante el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **PROYECTO SOLAR**. Por lo que, de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco tiene la obligación de saneamiento, ni de entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto, toda vez que la obligación de la Fiduciaria corresponde únicamente a ser vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, levantada por **KORNER SAS** como gerente constructor, accederá al Lote.
4. Que previo proceso de segregación del lote de terreno identificado antes, una porción del inmueble correspondiente a 2.355,12 M2, será destinada para la construcción del **PROYECTO SOLAR** Etapa I. Por consiguiente, tanto la porción destinada a la construcción del proyecto como las porciones restantes del inmueble serán aportadas en su momento para la constitución de respectivos fideicomisos.
5. Que, de conformidad con el artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, se entiende por Vivienda de Interés Social que es aquella que se desarrolla con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, cumpliendo con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible.
6. Que, teniendo en cuenta que **EL PROYECTO** está ubicado en el municipio de Chía - Cundinamarca, las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**, tendrán un valor de hasta ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) correspondiente al año de escrituración de la vivienda.

Por tanto, se establecen las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta a favor de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y éste se obliga(n) a comprar, por el Régimen de Propiedad Horizontal regulado por la Ley 675 de 2.001 o las normas que la desarrollen o modifiquen, el derecho pleno de dominio y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ejerce sobre el inmueble mencionado en el numeral 2 de los Términos del Contrato, que hace parte del **PROYECTO SOLAR**.

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

El **PROYECTO SOLAR**, en el cual estarán y formarán parte los inmuebles objeto de este contrato, se construye en el lote cuya plena propiedad ostenta la sociedad **AVEPRAD S.A.S**, el cual se describe a continuación, cuya área total aproximada es de SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (7.479,71Mts<sup>2</sup>) de conformidad con los siguientes linderos en mayor extensión y que será segregado, tal como se menciona en el numeral cuarto (4) de las consideraciones de este documento, para el desarrollo de la Etapa I:

**Norte:** Partiendo del mojón Número 3 al mojón Número 4 en línea recta y en distancia de 30.3 MTS, linda con Avenida Pradilla, **Oriente:** Partiendo del mojón Número 4 al mojón P, pasando por el mojón I, en línea recta y en distancias sucesivas de 25.33 MTS y 71.83 MTS, linda con predio La Esperanza Dos **Sur:** Partiendo del mojón P hasta el mojón M, pasando por el mojón N, en línea recta y en distancias sucesivas de 94.12 MTS y 18.26 MTS. Linda con lote Número 2 Los Pinos **Occidente:** Partiendo del mojón M hasta el mojón 3 de partida y encierra pasando por el mojón 34, en línea recta y curva en distancias sucesivas de 100.26 MTS. Linda con carrera 5 este del municipio de Chia.

**1.2 IDENTIFICACION DEL OBJETO:** El Apartamento(s) objeto de este contrato contará con los linderos y características establecidos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que se protocolizarán con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Adicionalmente le será asignado el folio de matrícula inmobiliaria y la cédula catastral individual correspondiente, una vez la Oficina de Registro y el Departamento Administrativo de Catastro Distrital incorporen el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los linderos especiales quedarán plasmados en el citado Reglamento al que se someterá el Proyecto, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar, y de que por lo tanto no tiene duda ni salvedad alguna que hacer, en cuanto a su localización, cabida y demás especificaciones. **EL PROMITENTE VENDEDOR** como promotor del proyecto, podrá realizar libremente aquellas modificaciones en función de las necesidades que surjan para el mejor desarrollo del proyecto, todo lo cual es aceptado desde ahora por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, y de lo cual en caso de que estas fueren modificaciones sustanciales serán oportunamente conocidas por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y requerirán la previa aprobación de éste en la medida en que tales modificaciones afecten de manera sustancial el proyecto (en cuanto a zonas privadas y comunes) impliquen una reformulación del contrato de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al momento de formalizarse mediante el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente el presente contrato, se incluirá la cuota o parte en el derecho de dominio sobre los bienes comunes, en las proporciones que se establecerán con respecto a cada bien de dominio privado o particular, en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las Partes estipulan de antemano que no obstante haber sido determinados los inmuebles por su área y linderos, para todos los efectos relacionados con este contrato y con la formalización de la compraventa prometida, la venta de los inmuebles recae y se efectuará sobre cuerpo cierto, por lo tanto, cualquier eventual diferencia que resulte entre las áreas acá consignadas no dará lugar a reclamo alguno entre las partes quienes así lo aceptan expresamente.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes aceptan y manifiestan que queda entendido por **Área Arquitectónica Aproximada** la que corresponden al área construida del Apartamento e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columna; y por **Área Privada Aproximada** la que corresponden al área privada del Apartamento Sin muros, ductos, fachadas, barandas y columnas.

**SEGUNDA: TRADICION:** El bien inmueble en mayor extensión fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR, conforme los siguientes actos traslativos de dominio, así:

- 1) Inicialmente, la Fundación Saldarriaga Concha adquirió por donación de Alfredo Saldarriaga Del Valle el inmueble

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

- identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1132263, en los términos de la escritura pública número ochocientos sesenta y siete (867) del quince (15) de marzo de mil novecientos ochenta y nueve (1989) de la Notaría Treinta y Seis (36) del círculo de Bogotá.
- 2) Posteriormente, la Universidad de La Sabana adquirió por compraventa el inmueble en los términos de la escritura pública mil ciento once (111) del once (11) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría Dos (2) de Chía.
  - 3) Seguidamente, a través de contrato de permuta, la sociedad Inversiones Boysi Limitada adquirió el bien en los términos de la escritura pública doscientos sesenta (260) del cuatro (04) de febrero de dos mil once (2011) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) del círculo de Bogotá.
  - 4) De manera posterior, AVEPRAD SAS adquirió por compraventa a Inversiones Boysi Limitada el derecho de dominio sobre el inmueble en los términos de la escritura pública mil cincuenta y uno (1051) del doce (12) de abril de dos mil once (2011) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) del círculo de Bogotá.
  - 5) Seguidamente, el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-1132263, fue objeto de división material dando como resultado, entre otros, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20802955 en los términos de la escritura pública número treinta y cuatro (34) del dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta y Uno (31) del círculo notarial de Bogotá.
  - 6) Posterior a ello, el día XX XX XXXXXX XXX se constituyó ante Fiduciaria Davivienda SA EL FIDEICOMISO XXXXX, aportado por el fideicomitente AVEPRAD SAS, cuyo objeto consiste en el ejercicio de la titularidad de los derechos reales sobre EL LOTE identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20802955, la conservación y defensa de su propiedad y posesión y su aceptación para que en dicho inmueble se adelante el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **PROYECTO SOLAR**
  - 7) Finalmente, AVEPRAD SAS suscribió contrato de mandato con la sociedad KORNER SAS para adelantar el desarrollo de **EL PROYECTO** en el lote de terreno referido, así como la comercialización, venta y administración de los recursos de este. Por lo tanto, **AVEPRAD SAS** es el mero proveedor del terreno en el que se desarrollará **EL PROYECTO** y **KORNER SAS** es el gerente constructor con todas las atribuciones antes descritas y las que en adelante requiera para el desarrollo de **EL PROYECTO**. **KORNER SAS**, como **GERENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, se encuentra debidamente acreditado mediante poder conferido por Fiduciaria Davivienda, como vocera del fideicomiso XXXXX, para adelantar las gestiones que le corresponden dentro del desarrollo del proyecto.

**TERCERA. - MANIFESTACIONES ENTRE LAS PARTES:** Las partes dejan constancia de lo siguiente:

### 3.1. DEL PROYECTO EN GENERAL:

3.1.1. Que dentro del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20802955, se desarrolla la construcción del **PROYECTO SOLAR**, cuya ubicación, especificaciones, determinación de áreas tanto privadas como comunes, y oportunidad de construcción, se han establecido en forma libre y discrecional por **KORNER S.A.S.**

3.1.2. **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente veinticuatro (24) meses, contados a partir del momento que se tenga punto de equilibrio; sin embargo, este término de obra podrá prorrogarse por causas ajenas totalmente a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor (en los términos establecidos en el código Civil) totalmente ajenos a su control, por ceses o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción, por retardos en la instalación de los servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción o en trámites de suministro de materiales tales como de fabricación y/o importación. Igualmente, la entrega se prorrogará ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma totalmente imprevista obstaculice el normal desarrollo de la obra.

3.1.3. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** manifiesta (n) que acepta (n) y conoce (n) por haber identificado claramente sobre los planos, los diseños, las especificaciones y ubicación de los inmuebles objeto del presente contrato

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

contenidos en el Anexo que forma parte integral del mismo, sobre lo cual manifiesta(n) no tener observación o salvedad alguna.

**3.1.4. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no intervendrá (n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles objeto de esta venta.

**3.1.5. LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que los equipos del proyecto tales como ascensores, plantas, bombas, los correspondientes a calentamiento de agua y cualquier otro adicional cuya instalación y funcionamiento se requiera, generarán el ruido normal propio de su funcionamiento, lo cual es aceptado por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.1.6.** Los espacios del proyecto que entrega el Constructor como zonas comunes se hará sin dotación alguna, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.1.7.** La altura libre entre las placas de los apartamentos será de X.XX Mts.

**PARAGRAFO:** En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la Construcción del Apartamento objeto de este contrato se retrase o detenga, la entrega del inmueble se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en conocimiento de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.2 ALCANCE DE LA OBRA:** El Apartamento que es objeto de este contrato se promete vender y entregar en obra gris. Las adecuaciones internas en el apartamento que decidiese llevar a cabo **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, serán de su cargo exclusivo, quien (es) para ejecutarlas, una vez reciba (n) el inmueble, expresamente se obliga (n) a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos, y de todo tipo tanto del apartamento, como del Edificio. Con esta base, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** del apartamento objeto de este contrato, o el de cualquier otro apartamento del **EDIFICIO**, haga(n) en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** u otro propietario de unidades privadas en el Edificio, generen en las instalaciones generales del Edificio.

**NOTA 1:** Durante la fase constructiva no se permitirá el acceso al proyecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** podrán realizar las obras de adecuaciones, modificaciones y cambios al inmueble objeto del presente contrato, dando estricto cumplimiento al procedimiento señalado por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez entregados los inmuebles, las eventuales modificaciones deberán ser aprobadas (en caso de requerirse por la magnitud de estas) por la Copropiedad en Asamblea, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**3.3. MODIFICACIONES AL INMUEBLE CON POSTERIORIDAD A LA ENTREGA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha informado a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y este acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada del apartamento objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados.

**CUARTA. - PROPIEDAD HORIZONTAL:** El **PROYECTO SOLAR** será sometido al Régimen De Propiedad Separada U Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2.001, el cual se inscribirá a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el folio de matrícula inmobiliaria matriz y en sus derivados que serán asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Norte. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** conoce (n) y acepta que dicho Reglamento está en proceso de elaboración, sin embargo, lo acepta desde la firma del presente documento. Por tanto, la enajenación del (de los) inmueble(s) identificados en el numeral 2 de los Términos del presente contrato, comprenderá también

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **PROYECTO SOLAR** de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) de antemano las posibles modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal que se registren hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato (las cuales mantendrán los coeficientes y áreas comunes pactadas, salvo que estos ajustes obedezcan a errores simplemente aritméticos).

**PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** facilitará una copia magnética del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus modificaciones para conocimiento del **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**QUINTA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y la forma de pago del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa junto con sus usos anexos y servidumbres, es la suma establecida en el numeral 3 y la forma de pago establecida en el numeral 4 de los Términos de este contrato, valor que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se compromete(n) a pagar a **KORNER S.A.S.** mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros No. xxxxxxx del Banco xxxx, a nombre de xxxxx Fiduciaria Patrimonios Autónomos – Tesorería XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, NIT. XXXXXXXXXXXX El saldo final del precio establecido será cancelado el día de la firma de la Escritura Pública que perfeccione esta promesa de compraventa. El precio y la obligación a plazos regulada en esta cláusula y contenida en los numerales tres (3) y cuatro (4) de los Términos del Contrato presta mérito ejecutivo.

**NOTA 1:** Ninguna de las cuotas se entenderá pagada mientras los cheques o títulos entregados por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** para tal fin no hayan sido debidamente pagados por los Bancos respectivos. Todo cheque devuelto por causas imputables a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente el cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el artículo 722 del Código de Comercio.

**NOTA 2: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara que los fondos con los cuales se establece la presente forma de pago provienen del ejercicio de actividades comerciales lícitas.

**PARÁGRAFO PRIMERO: INTERESES DE MORA:** En caso de mora no constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito probada como tal por el **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en el pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en esta cláusula, y habiendo transcurrido un mes desde la fecha pactada para el mismo, sin que se tenga el pago efectivo de la misma, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** reconocerá (n) y pagará (n) intereses moratorios vencidos por el término de la mora, y hasta el momento en que se produzca el pago efectivo, por mes o fracción, a la tasa máxima legal comercial de mora establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1.999. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir a **KORNER S.A.S.** de conformidad con lo pactado en el siguiente parágrafo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en esta cláusula, y habiendo transcurridos tres (3) meses, se entenderá como manifestación de desistimiento por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y ocasionará la pérdida de las arras en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En este evento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda, por el solo hecho del incumplimiento y sin necesidad de requerimiento judicial o privado, facultada para declarar resuelto el contrato unilateralmente, pudiendo disponer libremente del inmueble, previo descuento del valor correspondiente a las Arras.

**PARAGRAFO TERCERO:** en caso que se estipule que parte del pago del valor del (los) inmueble (s) objeto (s) del presente contrato, sea con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3ra de 1991 y demás Leyes y/o Decretos Reglamentarios que lo modifiquen, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara(n) a partir de la suscripción del presente documento que reúne (n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario (s) de tal subsidio y que se obliga (n) a realizar oportunamente todos los trámites necesarios y pertinentes que conduzcan a la adjudicación del mismo.

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** le notifiquen por escrito el rechazo del subsidio de vivienda por causas inherentes a la Entidad otorgante del subsidio, el contrato continuará vigente y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entregará (n) en las mismas fechas que se pactaron, con sus propios recursos las sumas de dinero faltante para completar el precio del inmueble. En caso de que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no cuente con los recursos propios para cancelar los valores del subsidio no otorgado, no se aplicará ningún tipo de sanción y se devolverá la totalidad de las sumas entregadas en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario previas retenciones financieras y administrativas del caso. Sin embargo, si **EL PROMITENTE VENDEDOR** tuviere conocimiento de manera directa o indirecta que a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** le han negado el subsidio de vivienda por haber incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario (s) del subsidio o si la entidad a la que haya (n) aplicado niegue el subsidio por encontrar tal falsedad o inconsistencia en la información suministrada para el crédito hipotecario (si lo hubiere) y los ingresos para la postulación se hará efectiva la cláusula penal por incumplimiento y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer inmediatamente del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa sin necesidad de declaración judicial o privada. La misma sanción se aplicará si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la Entidad otorgante del subsidio se niega a efectuar el desembolso del mismo por inconsistencias en la información y/o documentación aportada por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la forma de pago del presente documento, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar ciento veinte (120) días hábiles antes del día establecido para la correspondiente firma de la escritura pública de transferencia de dominio. Si por el contrario, el subsidio resulta ser aprobado por una cifra superior a la indicada en la forma de pago de éste contrato, se realizará mediante otrosí el ajuste correspondiente al numeral 4 de los Términos de éste contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si el pago total o parcial del valor del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa proviene de CESANTIAS, AFC, y/o AHORRO VOLUNTARIO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a tramitar, retirar y depositar estos valores mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque a la cuenta recaudadora designada para tal fin por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

**SEXTA.- ARRAS:** La **PROMITENTE VENDEDORA** Y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acuerda (n) y declara(n) que de la suma que se recibe por parte de la **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, la cantidad de **XXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXoo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, equivalente a un porcentaje del quince por ciento (15%) del precio de este negocio, se convienen a título de arras en los términos del artículo 866 del Código de Comercio; las cuales perderá **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o ésta las restituirá dobladas en caso de desistimiento; o serán imputadas al precio de la venta en caso de desistimiento a partir de la firma de este documento. Esta obligación presta mérito ejecutivo.

**NOTA 1:** La devolución del dinero que quede a favor de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al envío de la comunicación que notifique la Resolución del Contrato, mediante la cual se confirma la terminación del contrato por incumplimiento de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Esta obligación presta mérito ejecutivo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El incumplimiento en la forma de pago del precio se entenderá como manifestación de desistimiento por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y ocasionará la pérdida de las arras de pleno derecho en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Se deja constancia que de la facultad de desistimiento se podrá hacer uso en un plazo a partir de la suscripción del presente contrato y se extiende hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública en el presente contrato o los documentos que lo adicione(n) o modifique(n). Para tal fin bastará simplemente la comunicación

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

que al respecto le dirija una parte a la otra, enviada a la dirección registrada en este documento, por correo certificado. Cualquier modificación al respecto se hará por escrito firmado por ambas partes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de declararse el desistimiento por parte **DE LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a los eventos señalados en esta cláusula, ésta manifiesta realizar el pago de las arras y la devolución del saldo previamente abonado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente contrato por dicho concepto.

**SÉPTIMA.- GASTOS DE ESCRITURACION:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la compraventa que dé cumplimiento y perfeccione este contrato, serán pagados por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, y los gastos de Ley 223/95 (antes Beneficencia y Tesorería) y los de Registro del mismo instrumento y todos los inherentes a la constitución y cancelación de la Hipoteca, si a ella hubiere lugar según lo previsto, serán de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Al igual que los gastos que ocasione este contrato. Todos estos gastos que correspondan a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán ser puestos a disposición por ésta a más tardar al momento de la firma de la escritura pública correspondiente.

Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia de dominio serán cancelados así:

1. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** asumirá:
  - a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
  - b) Los gastos que implique la expedición de copias destinada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y demás que sean requeridas para la legalización de la compraventa.
  - c) El ciento por ciento (100%) del impuesto y derecho de registro que se cause por el acto notarial de compraventa que perfeccione el presente contrato.
  - d) El ciento por ciento (100%) de los gastos, derechos y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro y beneficencia que ocasione los actos jurídicos de constitución de afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio de familia, prohibición de enajenación, derecho de preferencia y su posterior y cancelación.
2. **EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá:
  - a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
  - b) El ciento por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro y beneficencia que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso en que para la construcción del Proyecto del cual forman parte los inmuebles objeto de este contrato se utilizara un crédito con una entidad financiera que implique un gravamen en mayor extensión, expresamente se pactará con el acreedor hipotecario la obligación de éste de liberar del gravamen hipotecario de mayor extensión las unidades que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional de dicho gravamen que afecte cada inmueble.

**OCTAVA. - ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato se otorgará el día indicado en el numeral 5 de los Términos del presente contrato en la **Notaría XXXXXXX X XXX (XX)** del Círculo de Bogotá D.C., según minuta que para el efecto presente en la Notaría **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La sociedad **KORNER SAS** será quien, como mandataria de **AVEPRAD SAS**, transfiera el inmueble prometido a través del presente documento, siendo la llamada a salir al saneamiento del inmueble objeto de la presente promesa, en especial por evicción y

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley y las demás obligaciones derivadas de la presente promesa de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a suscribir la escritura pública que formalice este contrato, hasta que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no esté totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para la firma de la Escritura Pública y ésta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la Escritura Pública sin que ésta prórroga sea causa de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por el **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro será llevada a cabo por el **PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente el **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en la cuenta indicada por el **PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, el **PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** la copia de la escritura de compraventa junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

**NOVENA. - ENTREGA FORMAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** formalizará la entrega del inmueble objeto del presente contrato el día en que se lleve a cabo la firma de la escritura que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, dicha entrega constará en el **ACTA DE ENTREGA** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** suscriba. No obstante, la entrega física de las llaves por medio de la cual se hará la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta (junto con los servicios, usos, servidumbres, y zonas comunes que lo hacen habitable), con la cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** tomará posesión del mismo, se realizará previo cumplimiento de los requisitos y previsiones aquí establecidos, y especialmente los que se refieren al pago del precio, a la forma de pago establecida en el numeral cuarto (4) de los Términos del Contrato, a la constitución de las garantías correspondientes, si a ello hubiere lugar, y sea generado, por parte de la Notaria en la que sea otorgada la escritura pública, el paz y salvo de firmas y pagos por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. De la entrega física de las llaves se suscribirá un acta que contenga lo correspondiente. Así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que procederá a realizar la entrega de las zonas comunes conforme al procedimiento y en los términos establecidos por el Art. 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no concurriere a la entrega real y material del inmueble, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de entrega ante dos testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente hasta el mes de XXXX XXX XXX XXX. Si por fuerza mayor o caso fortuito (el cual deberá ser debidamente probado), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pudiera hacer entrega material de los inmuebles objeto de este contrato en la

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

fecha previamente acordada, este no será considerado como incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la nueva fecha de entrega, salvo que razonablemente no se pueda prever, será de tres (3) meses contados a partir de la fecha en que hubiere acaecido la situación de fuerza mayor o caso fortuito.

**PARAGRAFO TERCERO:** A la inversa, si la obra termina antes de lo previsto, la Escritura de Venta y la entrega de los inmuebles prometidos en venta podrán efectuarse antes de la fecha pactada, siempre y cuando **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** esté totalmente a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas e intereses si hubo lugar a ellos, de no estar a paz y salvo se procederá de acuerdo con lo pactado en este contrato.

**PARAGRAFO CUARTO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que no ha enajenado a otra persona el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública, pacífica y tranquila de él (los), y en virtud de lo anterior declara que realizará su entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido **PROYECTO SOLAR**.

**PARÁGRAFO QUINTO: GARANTÍAS.** Para las partes es claro y aceptan que la sociedad **KORNER S.A.S.** garantiza la construcción del **PROYECTO SOLAR** durante un tiempo igual a 10 años contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de construcción en relación con los aspectos estructurales del proyecto.

**DÉCIMA. - PAZ Y SALVO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por todo concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, costas de administración de propiedad horizontal, servicios públicos y derechos para la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que formalice este contrato. Así mismo, las partes reconocen que la declaración del Impuesto predial y demás impuestos que graven la propiedad raíz será presentada por la **PROMITENTE VENDEDORA**, por el respectivo año en el cual se comprometen las partes a llevar a cabo la firma de la Escritura Pública en que se ha de formalizar la presente promesa compraventa, de acuerdo al numeral quinto (5) de los términos del presente contrato, y así lo presentará la enajenante al momento de la suscripción de la Escritura Pública respectiva, dejándose constancia que el predial que se presentara y se pagará será el de mayor extensión. No obstante, lo anterior, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** restituirá al Promitente Vendedor el porcentaje del impuesto predial que le correspondiere, por los meses del año calendario restante contados a partir de la fecha de suscripción de la Escritura Pública mediante la cual se hace la transferencia de dominio del inmueble a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**Nota 1:** Si la fecha de la firma de la Escritura Pública en que se ha de formalizar la presente promesa compraventa, tal y como queda previsto en el numeral quinto (5) de los términos del presente contrato, se modifica mediante un Otrosí por solicitud de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, serán a cargo de este último los costos que se generen producto de la cuota de administración, cuotas extraordinarias pactadas por la copropiedad y demás instalamentos relacionados con esta, desde la fecha pactada inicialmente para otorgar la Escritura Pública y hasta la firma efectiva de la misma; si el cambio de fecha implica cambio de año, los costos que genere la declaración del Impuesto predial y demás impuestos que graven la propiedad raíz, serán igualmente a cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quienes se comprometen a pagarlos por su propia cuenta y riesgo. El paz y salvo de administración y los soportes de pago, a que hay lugar según el caso, deberán ser entregados por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** a la **PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar tres (3) días antes de la nueva fecha pactada para la firma de la Escritura Pública.

**PARAGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la escritura pública que formalice el presente contrato, serán de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** todos los gastos y costos que generen los inmuebles objeto de este contrato, por cualquier concepto incluyendo expensas ordinarias y extraordinarias de administración, servicios públicos y comunales, los impuestos, cuotas, tasas y demás contribuciones (incluyendo la Contribución por Valorización conforme al Art. 92 del Acuerdo Distrital No.7 de 1987 y Art. 43 y 44 del Decreto 960 de 1970 y las demás normas que los adicionen,

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

reglamenten o modifiquen), que se liquiden, se reajusten o se causen, y que afecten directa o indirectamente al inmueble, aun cuando no se haya producido la asignación individual de la Cédula Catastral.

**PARAGRAFO SEGUNDO. -IMPUESTO DEL CONSUMO:** El impuesto al consumo que trata la Ley 1943 de 2018, denominada ley de financiamiento que se adiciona al estatuto tributario y que se impone para cada uno de los inmuebles objeto de este contrato, no hace parte del precio de venta incluido en este documento y en tal virtud **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberá pagar el valor que corresponda junto con le precio de venta y será **EL PROMITENTE VENDEDOR** el encargado de su pago antes de la fecha prevista para la suscripción de la escritura pública.

**PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA**, cumplirá con la obligación de radicar directamente ante la Autoridad Competente la documentación correspondiente para que se adelante el desenglobe de las unidades privadas y se asignen las cédulas catastrales respectivas. Por esto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable por demoras en dicho desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre los inmuebles objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de dichas entidades.

**DÉCIMA PRIMERA. - SERVICIOS PUBLICOS: LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que **EL PROYECTO**, estará dotado de todos los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica exigidos por las autoridades municipales, y efectuará el pago a las empresas públicas correspondientes del valor de las acometidas. El proyecto no tendrá el servicio de gas natural. **SERVICIO TELEFONICO:** Respecto del servicio telefónico, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará y cancelará a la Empresa de telecomunicaciones la red respectiva y se entregará un punto para el servicio en cada apartamento, el pago de la instalación de la(s) línea(s) telefónica(s), su(s) correspondiente(s) aparato(s) y el trámite de activación del servicio son íntegramente de cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Si para la fecha de la escritura pública de compraventa ya estuviere instalada la línea y se hubieren pagado una o más cuotas correspondientes al valor de la línea a la empresa prestadora del servicio, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a rembolsar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** los valores que haya pagado por este concepto y a asumir los pagos restantes.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuará la entrega definitiva a las respectivas empresas de servicios públicos, y salvo culpa o negligencia comprobada de la **PROMITENTE VENDEDORA**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir estas empresas en las instalaciones, el suministro y el mantenimiento de los servicios correspondientes.

**DÉCIMA SEGUNDA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto de esta Promesa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se someterán los inmuebles y en general el Edificio. **LA PROMITENTE VENDEDORA** saldrá al saneamiento en los casos que determine la ley, pero no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en el apartamento, b) Las obras que directamente y por su cuenta ejecute **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y c) Las obras y reformas que se ejecuten en los demás apartamentos del Edificio.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que **PROYECTO SOLAR** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada día XXXXX XXX XXXX XXXXXXXX del año XXXX, para desarrollar la actividad de construcción y/o enajenación sobre los inmuebles que serán parte del **PROYECTO SOLAR**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifiquen, solicitud que fue autorizada mediante No XXXXXXXXX

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

de fecha XX XX XXXX. Documentos que junto con los planos arquitectónicos respectivos declara conocer y aceptar **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**DÉCIMA TERCERA. - REPARACIONES:** A partir de la fecha de Entrega, serán de cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, por los cuales responderá la parte **VENDEDORA** en los términos de Ley.

**DÉCIMA CUARTA: ESPECIFICACIONES:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia de que se responsabiliza exclusivamente de las especificaciones que propone para los apartamentos, así como de las especificaciones de zonas y áreas comunes, lo cual está debidamente aprobado sin salvedad alguna por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier ofrecimiento de servicios y concesiones especiales por parte de las personas autorizadas para la promoción y venta del proyecto, deberán ser confirmadas por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en este documento o en documento adicional, que formará parte integral de esta promesa como Anexo.

**DÉCIMA QUINTA. - ACCESO AL APARTAMENTO MODELO:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** conoce (n) y acepta (n) la futura existencia del Apartamento modelo y de la sala de ventas y se obliga (n) a respetar y a no impedir en modo alguno el libre acceso al mismo de promotores de venta y posibles compradores. Igualmente, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta (n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o los promotores de venta por ella autorizados puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de los apartamentos que integran el Proyecto.

**DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** el dato de la cesionaria. A su vez, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja como constancia que, el presente contrato de promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**NOTA 1:** **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán estar a paz y salvo en las cuotas pactadas para el pago del precio conforme a lo establecido en la forma de pago del numeral cuarto de los términos de este contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** los derechos económicos de **LA PROMITENTE VENDEDORA** derivados del presente contrato, que consisten en el derecho que ostenta está a recibir el pago del precio del inmueble prometida en venta, podrán cederse en cualquier momento a terceros, para lo cual bastará una comunicación enviada a la dirección de notificación mediante la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** notifique a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** la cesión realizada y se informará el procedimiento de recaudo y pago del precio del inmueble prometida en venta. La cesión de derechos patrimoniales así realizada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no liberará a esta del cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La cesión del contrato por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** solo podrá

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

realizarse seis (6) meses antes a la fecha en la que se otorga la escritura pública, después de este término no se aceptaran cesiones. La cesión se adelantará mediante documento privado y utilizando el modelo de documento que **LA PROMITENTE VENDEDORA** utiliza para este fin.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** contraviene las disposiciones establecidas en esta cláusula, la cesión no tendrá efectos jurídicos ni lo exime de responsabilidad.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el nuevo comprador requiere crédito para la compra de los inmuebles objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN la carta de aprobación del crédito del nuevo comprador.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes aceptan y entienden que la cesión de la posición contractual del contrato de promesa de compraventa de que trata la presente cláusula genera el pago de una tarifa equivalente al uno por ciento (1%) del precio de venta total del inmueble objeto del contrato, la cual deberá cancelar **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El incumplimiento del pago de la presente erogación tendrá los mismos efectos del incumplimiento contractual descritos en este contrato. Queda exenta del pago de la tarifa mencionada sólo la PRIMERA CESIÓN que el CEDENTE realice a favor de uno o varios CESIONARIOS.

**NOTA 1:** En caso de que exista una segunda cesión y/o varias sucesivas, esto generará el cobro de la tarifa aquí descrita. No tendrá efectos jurídicos entre las partes y se considerará nula de pleno derecho la CESIÓN celebrada sin que se pague la uno por ciento (1%) del precio de venta total del(los) inmueble(s) conforme a las exigencias y excepciones descritas.

**DECIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibe notificaciones en la Carrera 7ª No 155 C- 30 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en XXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXX y Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXXX

**DÉCIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD:** En consideración a la clase de información que puede llegar a conocer cualquiera de las partes en el desarrollo del contrato, y teniendo en cuenta las particularidades del mismo, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** se comprometen, durante la vigencia del contrato y aún después de la terminación de éste a: 1. Abstenerse de divulgar, revelar, comunicar o suministrar a terceros la información recibida con ocasión del presente contrato. 2. Abstenerse de utilizar en provecho propio o de terceros, la información obtenida con ocasión del presente contrato, que sea de su conocimiento, incluyendo su contenido y cualquiera que sea el medio por el cual tuvo acceso a dicha información, aún con posterioridad a la terminación del contrato. 3. Devolver todo material informativo tangible en poder de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, que haya sido suministrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para el desarrollo del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA. - EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a entregar a **KORNER SAS**, todos los soportes o documentos propios o de terceros que ésta le solicite, con el fin de verificar la procedencia y origen lícito de los recursos, por lo que ésta podrá oponerse a la vinculación. En todo caso, si durante el plazo de vigencia la negociación, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** llegaran a resultar involucrado(s) en una investigación o condenado(s) por cualquier tipo penal, administrativo, disciplinario, entre otros; relacionado con actividades ilícitas; lavado de activos, secuestro, administración de recursos relacionados con actividades terroristas o financiamiento del terrorismo, o fuese incluido en listas de control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por las oficinas del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo, o llegare(mos) a ser señalado(s) públicamente por cualquier medio de amplia

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigado(s) por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, corrupción, soborno, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante causa justificada podrá dar por terminado de pleno derecho y en forma unilateral este contrato de promesa, en cuyo caso procederá a la devolución de los recursos recibidos, previo descuento de arras, y no estará obligado a reconocer intereses, corrección monetaria, ni rendimiento alguno, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en libertad para vender el inmueble.

**NOTA 1.** Entiéndase por listas de control todas las listas de riesgos nacionales e internacionales que recogen información, reportes y antecedentes de diferentes organismos, personas naturales y jurídicas que puedan tener relación con actividades sospechosas, investigaciones, procesos o condenas por conductas y delitos relacionados con actividades ilícitas. Estas listas de control pueden ser listas vinculantes o restrictivas.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a notificar de inmediato al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando sobre las medidas que tomará para mitigar los daños y consecuencias que puedan causar. No obstante, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar anticipadamente este Contrato sin que ello genere multa o sanción alguna a su cargo en el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** sea incluido -por cualquier causa- en dichos listados. Las Partes se comprometen a restituirse las prestaciones mutuas que se hayan efectuado en ejecución de este Contrato, en el evento que la misma llegare a terminarse por las razones dispuestas en esta cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** Manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la suscripción del presente documento, que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita y/o actividades conexas al lavado de activos, así como a actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, corrupción o soborno.

**VIGÉSIMA:** Las Partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. El presente contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, dejando en claro que este contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato

**VIGÉSIMA PRIMERA.-AUTORIZACIÓN CONSULTA DE DATOS Y CONOCIMIENTO DE POLÍTICA DE DATOS: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara por medio de la suscripción del presente Contrato que en los términos establecidos por la ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 del Ministerio de Comercio Industria y Turismo previo a suministro de cualquier dato personal, declara conocer y aceptar el aviso de privacidad y la política de tratamiento de datos personales de la sociedad **KORNER SAS**, dejando en claro que la suscripción del presente documento constituye una autorización expresa para el tratamiento de los datos personales en los términos indicados por las disposiciones legales. Por tanto, autoriza de manera expresa y previa, sin lugar a retribuciones, recolectar, almacenar, usar, circular, procesar, recopilar, intercambiar, actualizar y disponer de los datos que sean suministrados, así como para transferir dichos datos de manera total o parcial a sus filiales o vinculados y a sus aliados comerciales estratégicos con fines administrativos, comerciales y de mercadeo. Además, autoriza el envío de información sobre los diferentes productos y servicios y en especial para el envío de campañas, promociones, invitaciones a eventos, evaluar la calidad del servicio, realizar investigación o estudios de mercado, comercialización de servicios y productos a través de los diferentes canales de información, los cuales serán sometidos a los fines establecidos previamente.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** autoriza reportar a las centrales de información de manera directa y también por intermedio de las entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, datos sobre

## PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR

el cumplimiento o el incumplimiento de las obligaciones. Por tanto, autoriza(n) conservar, junto con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en los reglamentos del enajenador toda la información suministrada. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entiende el carácter facultativo al momento de responder preguntas que versen sobre datos sensibles y del derecho a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi(nuestra) información personal de la reportada, así como del derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** manifiesta que ha sido informado del manejo que le dará KORNER S.A.S y/o el enajenador a sus datos personales, y que su política de tratamiento de datos personales se encuentra publicada en la página web [www.korner.com.co](http://www.korner.com.co).

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Las Partes acuerdan que las firmas del presente documento se podrán tramitar en forma física, firma digital y/o a través del aplicativo Signio, el cual es un mecanismo de firma electrónica aceptado por Las Partes, el cual cumple con los criterios de firma electrónica y/o digital, según corresponda, previstos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifican, adicionan o complementan. Las firmas se tramitarán a través de los datos de creación de firma electrónica de las personas que figuran como firmantes de este documento, quienes están señalados en el recuadro de identificación de Las Partes ubicado en su encabezado. Las Partes declaran aceptar y le otorgan plena validez jurídica a la firma realizada en los términos señalados en la presente Cláusula y se responsabilizan cada una de la respectiva autenticidad de su firma realizada a través de medios digitales y/o electrónicos.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D. C., el XXXXX del mes de XXXXXX de dos mil XXXXXX (202XX), en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y valor.

EL PROMITENTE VENDEDOR

EL(LA) LOS PROMITENTE(S)  
COMPRADOR(A)ES

---

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO  
C.C.No. 52.153.540 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
KORNER S.A.S  
NIT. 901.258.454-7

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C.No. XXXXXXXXX



DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

Página 1 de 3

Radicación Numero:

2021999908279

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0007-4728-000	TITULARES:
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20802955	AVEPRAD SAS
ESTRATO:	3	NIT. 900.426.821-4
NORMA:	AUM	
DIRECCIÓN:	AVENIDA PRADILLA, LOTE 1, LOS PINOS	

2. DATOS DE LA LICENCIA			APROBACIONES CON ESTA LICENCIA		
LICENCIA:	2021320		REFERENCIA	No APROBACIÓN	UNIDADES
VIGENCIA:	24 MESES		ON	161/21	336
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS		UN	010/21	1
FECHA DE EXPEDICION:	25/11/2021				
ETAPAS:					
ETAPA A APROBAR:					

3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL					
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	WILSON VELANDIA TORRES	MP:	25202-154770	TEL:	-
ARQ. PROYECTISTA:	FERNANDO GOMEZ CONTRERAS	MP:	25700-67338	TEL:	601-2411450
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	MP:	25202-53715	TEL:	-
ING. GEOTECNISTA:	ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489	TEL:	-
ING. CIVIL (Revisor Independiente)	CAMILO BARRERO SANCHEZ	MP:	25202-47240	TEL:	-
ING. TOPOGRAFO	RICARDO MARTINEZ GONZALEZ	MP:	25202-47240	TEL:	-
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	FERNANDO GOMEZ CONTRERAS	CC:	79.623.409	TEL:	601-2411450

4. DATOS DEL PROYECTO						
ÁREA TERRENO:	7479.71 M2	CUBIERTA:	PLANA	%	13	%
ÁREA NETA:	5800.80 M2	EST. PRIVADOS:	72	UN	-	%
FRENTE:	155.17 M2	EST. PUBLICOS:	23	UN	199	%
ÁREA APROBADA:	0 M2	ALCOBAS x UN	1	UN	-	%
ÁREA A LIQUIDAR:	15160.38 M2	BAÑOS x UN:	1	UN	1385.68	M2
ÁREA TOTAL:	15160.38 M2	PISOS:	13	UN	1008.00	M2
ÁREA LIBRE:	3553.30 M2	VOLADIZO:	0.00	ML	504.00	M2
AIS. ANTERIOR:	10.00 ML	CER. ANTERIOR:	0	h	403.20	M2
AIS. POSTERIOR:	13.00 ML	CER. POSTERIOR:	0	h	100.80	M2
AIS. LATERAL A:	6.50 ML	ÁREA A DEMOLER	-	M2	58.00; 44.00	ML
AIS. LATERAL B:	6.50 ML	ÁREA DE RESERVA VIAL:	1678.91	M2	0.00	ML
		ÁREA LOTE VÍA DE ACCESO:	-	M2		

SEGÚN ESCRITURAS	7479.71 M2	IMPUESTO PREDIAL	7480 M2	LEV. TOPOGRAFICO	7479.71 M2
------------------	------------	------------------	---------	------------------	------------

5. VECINOS COLINDANTES  
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, no se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, en virtud que los predios vecinos corresponden al mismo propietario del presente trámite.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	20200099900868	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	128796847
---	----------------	---	-----------

6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS		
ÁREAS DE URBANISMO		
ÁREA BRUTA	7479.71 M2	
AFECTACIÓN VIAL	1678.91 M2	
ÁREA NETA U.	5800.80 M2	
CESIÓN TIPO A	1385.68 M2	
CARGA VIP	1032.38 M2	
		PISO A LIQUIDAR
		SOTANO
		PISO 1
		PISO 2
		PISO 3
		PISO 4
		PISO 5
		PISO 6
		PISO 7
		PISO 8
		PISO 9
		PISO 10
		PISO 11
		PISO 12
		PISO 13
		A. CUANTÍA
		TOTAL

7. OBSERVACIONES  
PREDIO GENERADOR DE PLUSVALÍA  
El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de los predios identificados con Cédulas Catastrales 00-00-0007-4728-000 inscritos en ellos folios de Matricula Inmobiliaria 50N-20802955, localizados en AVENIDA PRADILLA, LOTE 1, LOS PINOS se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predios de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.  
OBSERVACIONES:  
• Dando cumplimiento al decreto municipal 055 del 24 de mayo de 2006, es obligación del propietario, urbanizador y/o apoderado, efectuar ante el IDUVI, el trámite respectivo al pago y/o entrega de cesiones tipo A, correspondientes al proyecto aprobado mediante esta licencia, correspondientes a 1385.68 m2, 88.26 m2 compensados en reserva vial, 1160.70 como andén válido y 136.70 a compensar en dinero.  
• Se valora bajo concepto del IDUVI GI-009-2021 según radicado 2021610008081, concepto DOTP 1398-2021 donde debe dar estricto cumplimiento a sus contenidos y a los condicionamientos de las viabilidades de servicios.  
• La presente licencia aprueba un urbanismo multifamiliar VIS bajo el decreto 803 de 2019, cumpliendo a cabalidad con lo dispuesto y aplicando compensación de altura según artículo 12, con un total de 336 unidades de apartaestudios.  
• La titularidad de los predios colindantes se valora según certificados de tradición y liberato aportados y que reposan en físico en el expediente.

ANTECEDENTES  
ESCRITURA 34 del 18-01-2017 notaría 35 de Bogotá DC.

ALCALDIA MUNICIPAL  
CHIA - CUNDINAMARCA

Ca 11 N° 11-29  
PBX: 884-4444 Ext: 2118 - 2107  
urbanismo@chia.gov.co  
www.chia-cundinamarca.gov.co



8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	
VALOR UVY VIGENTE	\$ 36.308	FORMULA
COEF. ZONA (K)	2.20	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO.
COEF. ESTIUSO (EIC)	0.80	(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2015 Y ACUERDO 184 DE 2010 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2015)
AREA A LIQUIDAR (M2)	968.779.815	
VALOR PAGADO	\$ 968.779.815	

9. DISPOSICIONES GENERALES	
<b>EVALUACION TECNICA</b>	Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como TRES (3), cumple con la revisión jurídica y definición vial.
<b>VALLA</b>	Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexa al expediente fotografía de la valla con la información requerida.
<b>OBJECIONES</b>	Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición licencia de urbanismo y Construcción en la Modalidad OBRA NUEVA.
<b>ACTA DE OBSERVACIONES</b>	Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20210001415732.
<b>ANEXOS</b>	Que se realizó anexo el día 23/03/2021, 5/04/2021, 01/08/2021, 23/08/2021, 17/11/2021
<b>PLANOS Y DOCUMENTOS</b>	Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan. Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación CN-xxx Planos que contienen toda la información del proyecto para RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS de la siguiente forma: A1 a A13 y UN-1.
<b>PAGO IMPUESTO DE DELINEACION</b>	Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2021280, realizando pago según Factura No 20210008879 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 12/11/2021, referente al pago por concepto al impuesto de delimitación determinado en el Acuerdo Municipal No. 184 DE 2019.
<b>OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)</b>	
<b>IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)</b>	
<b>PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION</b>	Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de Impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.
<b>NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES</b>	El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.
<b>DISPOSICION DE ESCOMBROS</b>	Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y Artículo 23 del DECRETO 838 DE 2005 y a los Artículos 3 y 6 de la Resolución No. 541 de 1995 expedida por el entonces Ministerio de Medio Ambiente que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.
<b>NORMA DE INCUMPLIMIENTO</b>	En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
<b>NOTIFICACION</b>	Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
<b>PUBLICACION.</b>	En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutoria de la licencia, en un medio de amplia circulación."
<b>RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACION</b>	Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsido Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Secretario De Planeación  
Director de Urbanismo (E)

VALIDACION ARQUITECTONICA: AYO FELIPE CORTESE  
VALIDACION TECNICA: ING. LEONARDO MERA  
VALIDACION JURIDICA: ING. ANDRÉS

Gra 11 N° 11 - 29  
PBX: 884-4444 Ext: 2118 - 2107  
urbanismo@chia.gov.co  
www.chia-cundinamarca.gov.co

ALCALDIA MUNICIPAL  
CHIA - CUNDINAMARCA



ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

Secretaría de  
**Planeación**



### CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20219999908279** se concedió Licencia de Urbanismo y construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, con referencias **UN 010/21 y 161/21**, cuyo titular es AVEPRAD S.A.S., sobre el predio identificado con número catastral **00-00-0007-4728-000** e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20802955**, la cual fue notificada el día veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

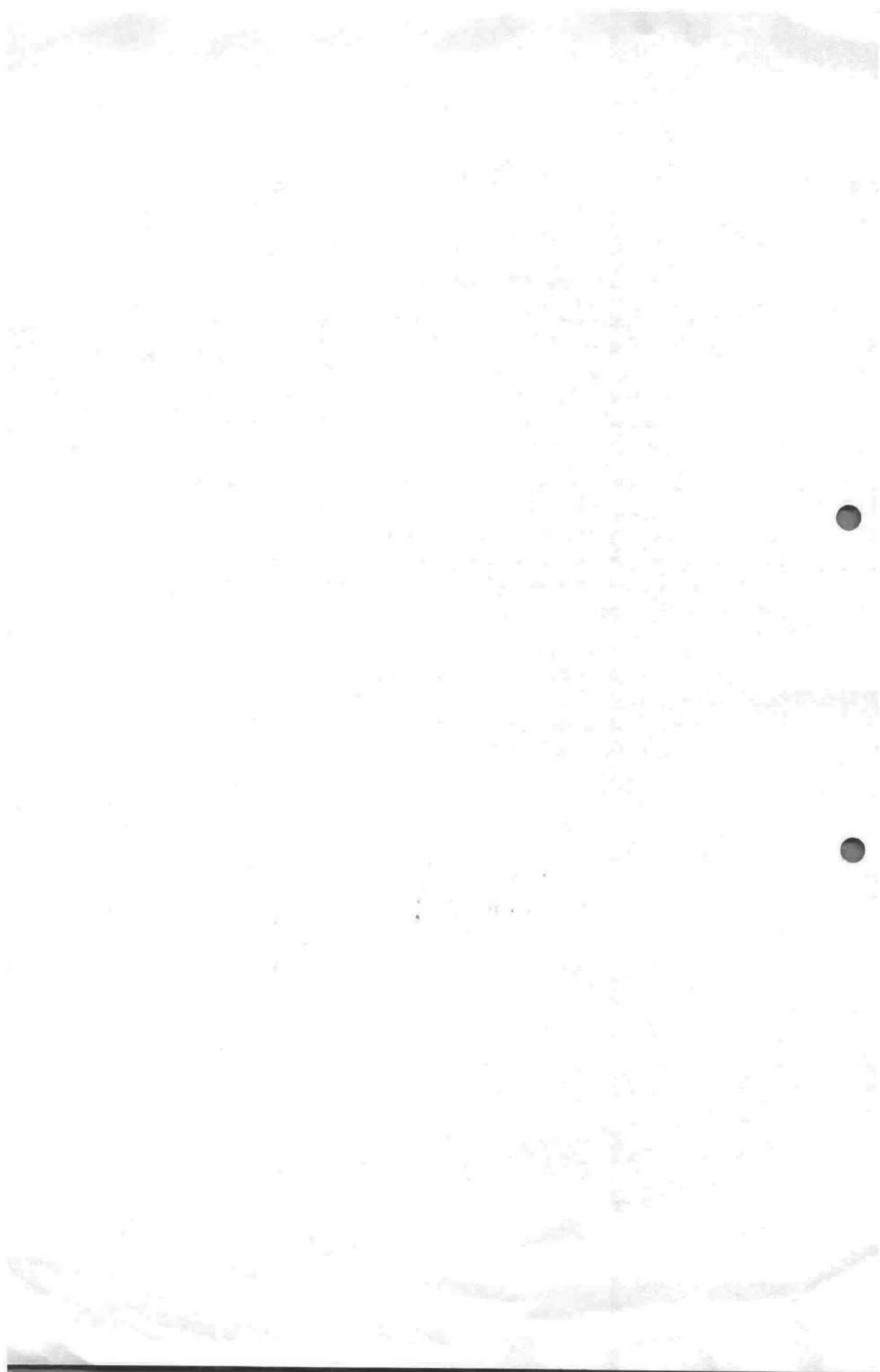
En virtud de lo anterior, el suscrito Director (E) de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **treinta (30) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibídem.

Esta constancia, se firma hoy, primero (01) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

  
**ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ**  
DIRECTOR (E) DE URBANISMO



Cr. 11 No 11 - 29  
PBX: 8914444 Ext. 2100  
secretaria.planeacion@chía.gov.co  
www.chía-cundinamarca.gov.co





DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

Página 3 de 3

Radicación Numero: 20219999908279



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chia, a los 28 NOV 2021

Personalmente la suscrita Secretaría notifica el contenido de la Providencia anterior al proyecto 8279-21

o resolución 320-21

El notificado Fernando Gómez

Quien notifica [Signature] CC 79623409

Recibo original del Acto Administrativo Renuncio a términos de efectoria

[Signature] CC 79623409



**PRESUPUESTO FINANCIERO  
PROYECTO SOLAR - CHIA**

**INFORMACIÓN GENERAL**

<b>SOLICITANTE:</b>	KORNER SAS
<b>FECHA:</b>	23/11/2021

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO**

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	SOLAR		
<b>LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:</b>	Cra. 5 Este & Av. Pradilla		
<b>NO. DE VIVIENDA:</b>	336	<b>NO. DE LOTES:</b>	1
<b>AREA DE CONSTRUCCION M2:</b>			15180.38 M2
<b>COSTOS DEL PROYECTO SIN LOTE POR M2:</b>			\$ 2,182,576.23
<b>AREA LOTE M2:</b>			7479.71 M2
<b>COSTOS LOTE POR M2:</b>			\$ 527,691.28

**INFORMACIÓN PRESUPUESTO**

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	LOR POR M2 CONSTRUI	PORCENTAJE
LOTE	\$ 8,000,000,000.00	\$ 527,691.26	19%
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 24,444,810,357.00	\$ 1,612,414.09	59%
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 4,393,016,526.60	\$ 289,769.55	11%
<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	\$ 1,945,018,686.60	\$ 128,296.17	5%
<b>COSTOS VENTAS PUBLICIDAD</b>	\$ 2,305,839,412.79	\$ 152,096.41	6%
<b>COSTOS TOTALES</b>	\$ 41,088,684,983.0	\$ 2,710,267.49	100%

**INFORMACIÓN VENTAS**

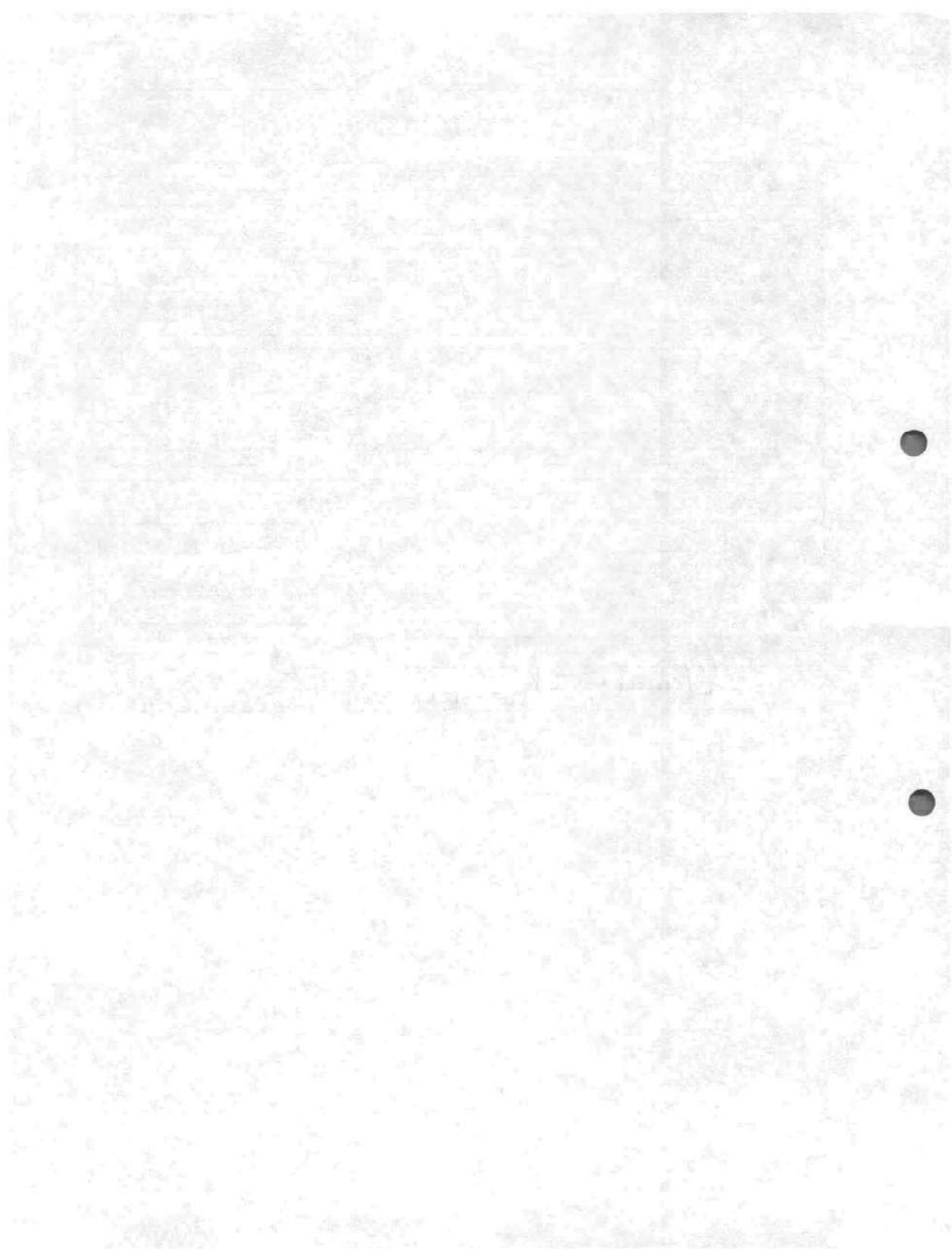
<b>VALOR VENTAS</b>	\$ 48,625,467,165.00	<b>UTILIDAD VENTAS</b>	\$ 7,536,782,182.00
---------------------	----------------------	------------------------	---------------------

**INFORMACIÓN PRESUPUESTO**

FUENTE FINANCIACIÓN	VALOR	OBSERVACIÓN	PORCENTAJE
RECURSOS PROPIOS	\$ 1,850,413,844.00		5%
CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA	\$ 23,847,000,000.00	CREDITO CONSTRUCTOR	58%
CRÉDITO PARTICULARES	\$ 8,000,000,000.00	LOTE	19%
VENTAS DEL PROYECTO	\$ 7,391,271,139.00	RECAUDO	18%
OTRAS			0%
<b>TOTAL RECURSO</b>	\$ 41,088,684,983.00		100%

*[Firma]*  
FIRMA Y CEDULA SOLICITANTE 52833121.

*[Firma]*  
FIRMA Y CEDULA DE QUIEN ELABORO

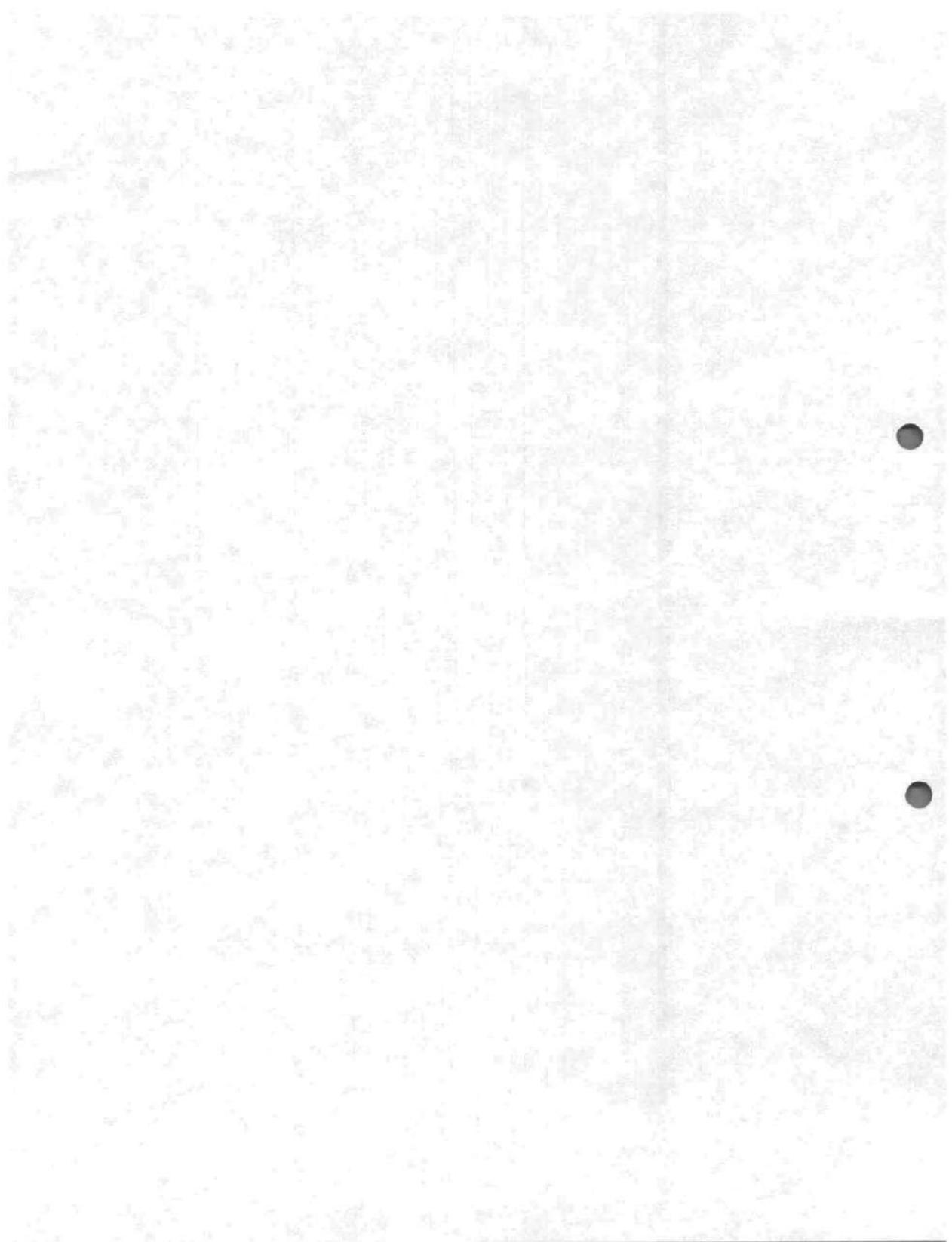


FLUJO DE CASH  
PROYECTO SOLAR - CHIA

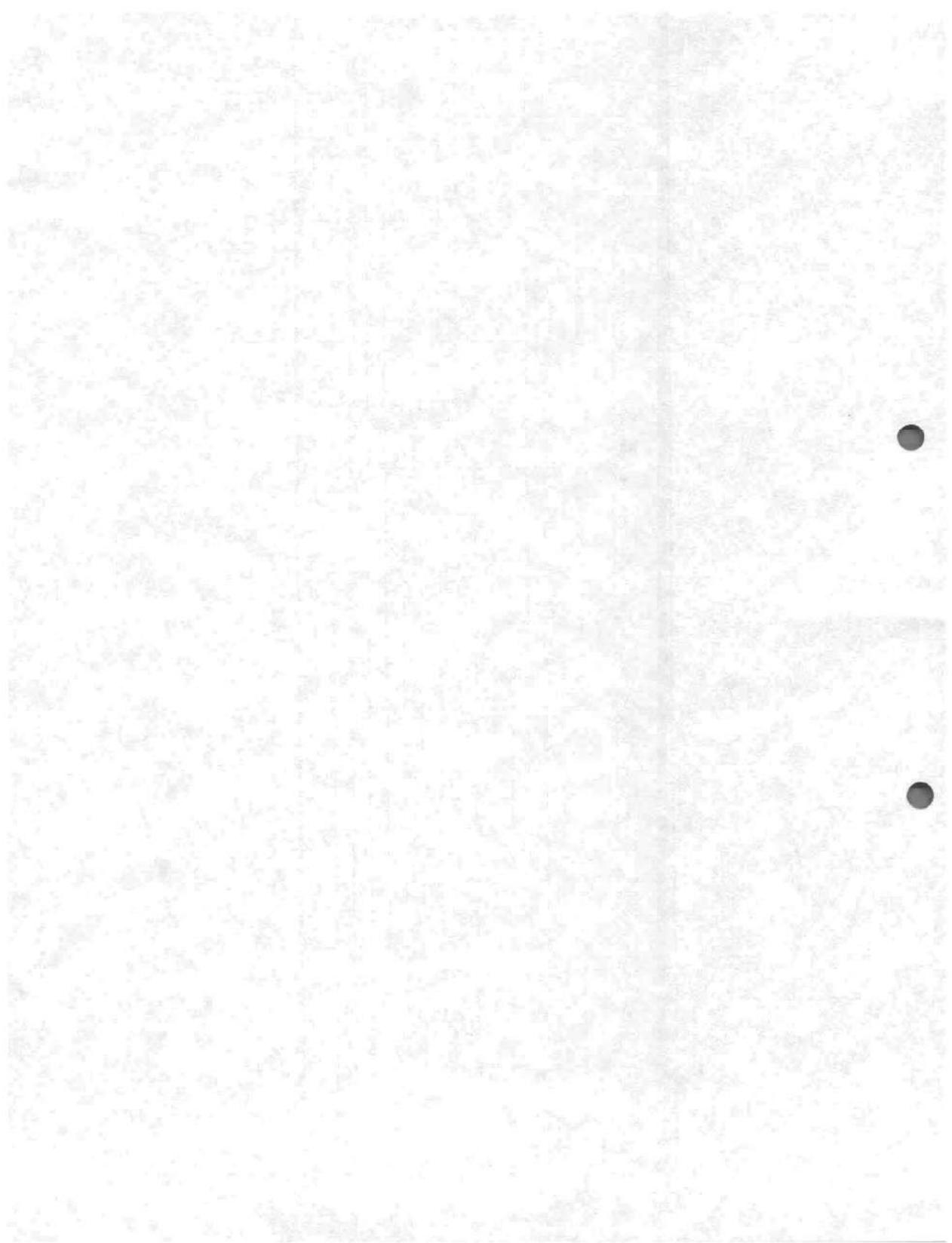
SOLICITANTE: Karner SAS

FECHA DE ELABORACION: 2021-nov-23      FECHA DE INICIO: 1/12/2021      FECHA DE TERMINACION: 30/7/2023

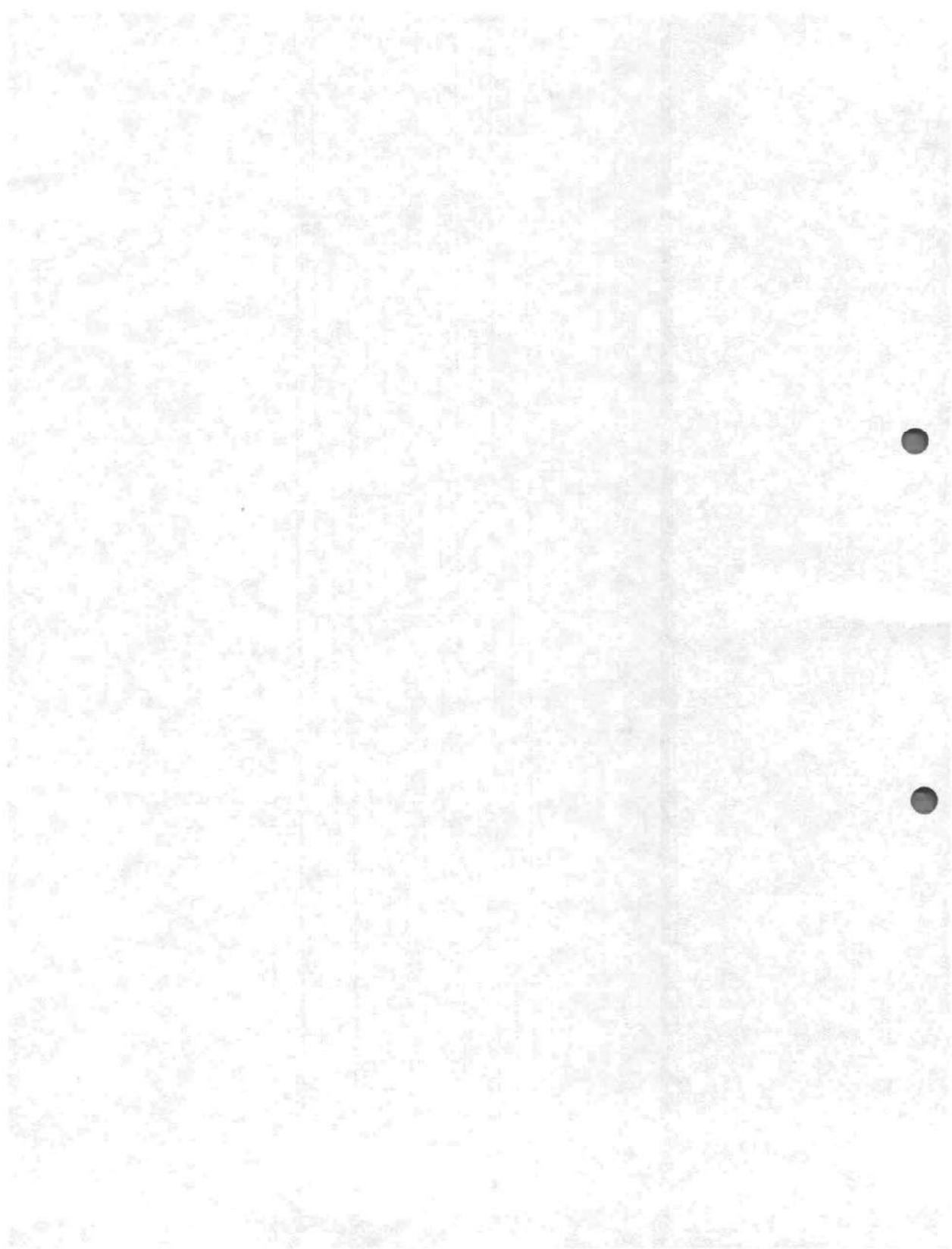
INGRESOS		FECHA DE INICIO: 1/12/2021							FECHA DE TERMINACION: 30/7/2023						
CONCEPTO	TOTAL	1/01/2020	1/02/2020	1/03/2020	1/04/2020	1/05/2020	1/06/2020	1/07/2020	1/01/2020	1/02/2020	1/03/2020	1/04/2020	1/05/2020	1/06/2020	1/07/2020
FUENTES DE FINANCIACION															
RECURSOS PROPIOS	\$ 1.850.413.844,00	\$ 7.894.798,38	\$ 39.026.534,43	\$ 43.230.171,37	\$ 21.871.177,39	\$ 5.734.848,00	\$ 11.392.231,54	\$ 7.343.235,92							
CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	\$ 23.847.000,000,00														
CREDITO PARTICULARES	\$ 8.000,000,000,00														
VENTAS DEL PROYECTO	\$ 48.625.467,165,00														
TOTAL	\$ 82.322.881,009,00	\$ 7.894.798,38	\$ 39.026.534,43	\$ 43.230.171,37	\$ 21.871.177,39	\$ 5.734.848,00	\$ 11.392.231,54	\$ 7.343.235,92							
CONCEPTO		1/01/2020	1/02/2020	1/03/2020	1/04/2020	1/05/2020	1/06/2020	1/07/2020							
COSTOS DEL PROYECTO															
COSTOS DIRECTOS	\$ 24.444.810,357,47	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -							
COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.393,016,526,60	\$ 31.453,38	\$ 39.026.534,43	\$ 5.095,019,26	\$ 21.871,177,39	\$ 5.734,848,00	\$ 76,715,44	\$ 6.343,235,92							
COSTOS LOTE	\$ 8.000,000,000,00														
COSTOS FINANCIEROS	\$ 1.945,018,686,60														
COSTO DE VENTAS	\$ 2.305.839,412,80	\$ 7.653,345,00													
DEVOLUCION RECURSOS APORTADOS	\$ 1.850,413,844,00														
DEVOLUCION CREDITO PARTICULARES	\$ 8.000,000,000,00														
PAGO DEL CREDITO	\$ 23.847,000,000,00														
TOTAL EGRESOS	\$ 74.786,098,827,47	\$ 7.894,798,38	\$ 39.026,534,43	\$ 43.230,171,37	\$ 21,871,177,39	\$ 5,734,848,00	\$ 11,392,231,54	\$ 7,343,235,92							
SALDO CASH MENSUAL		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -							
SALDO ACUMULADO		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -							



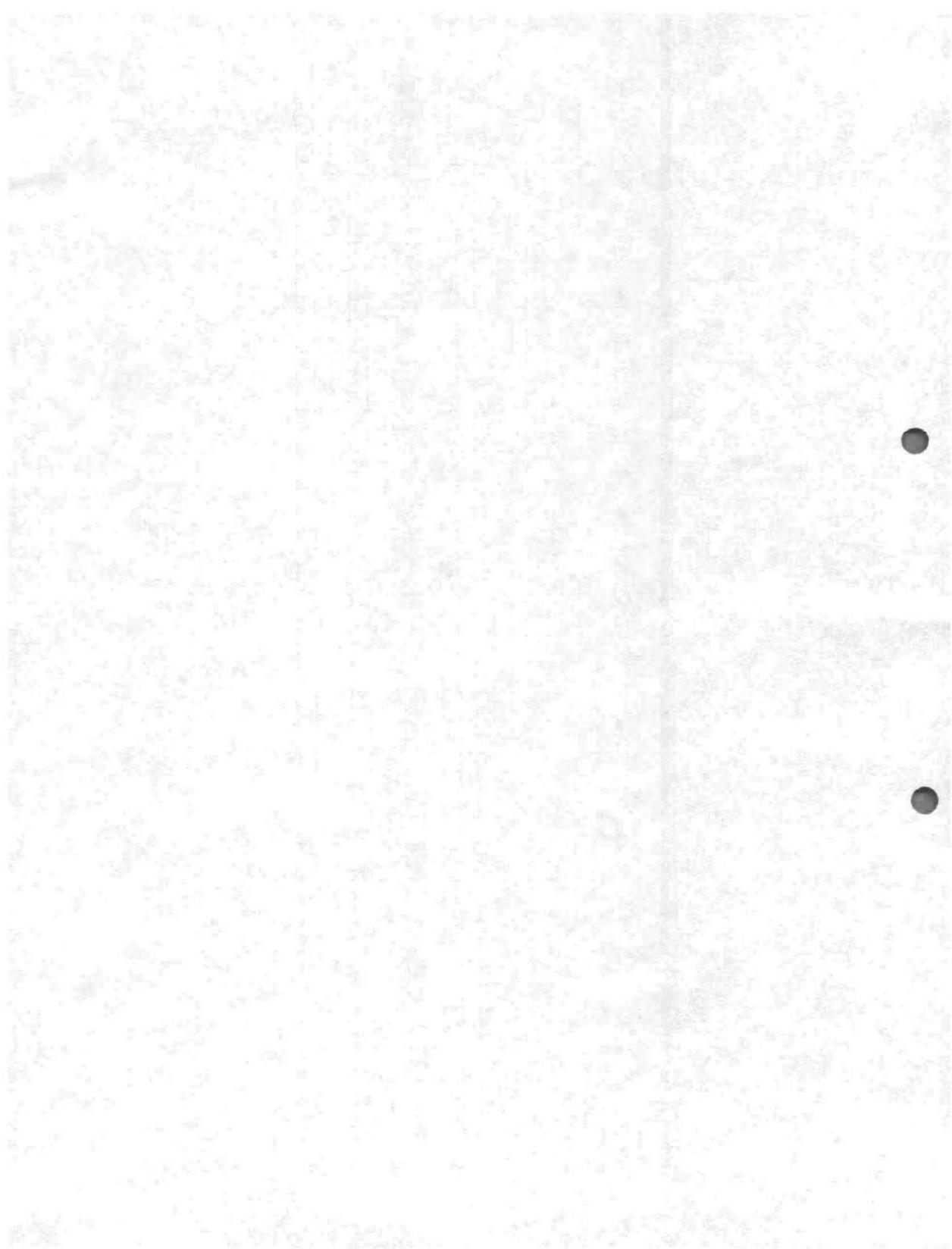




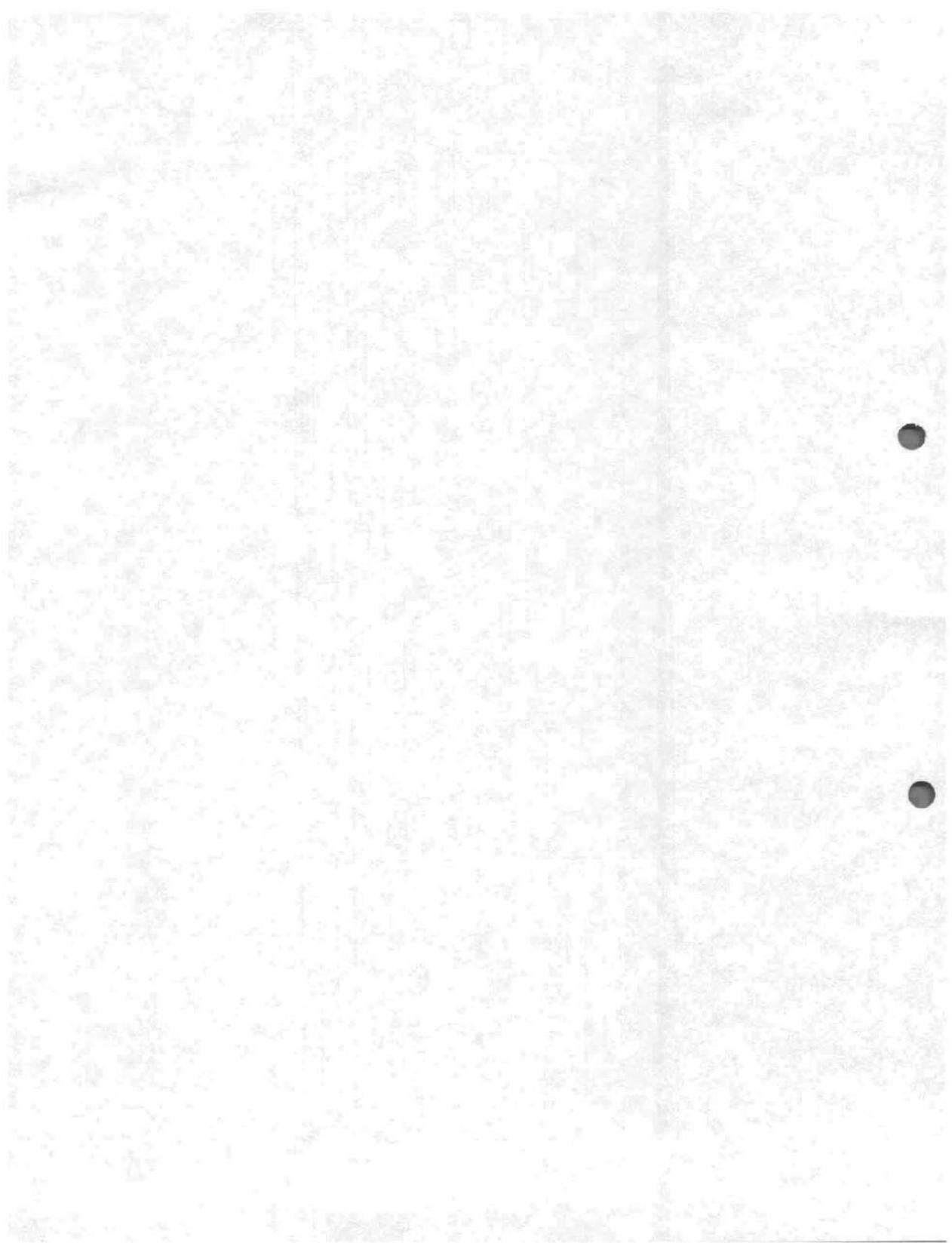




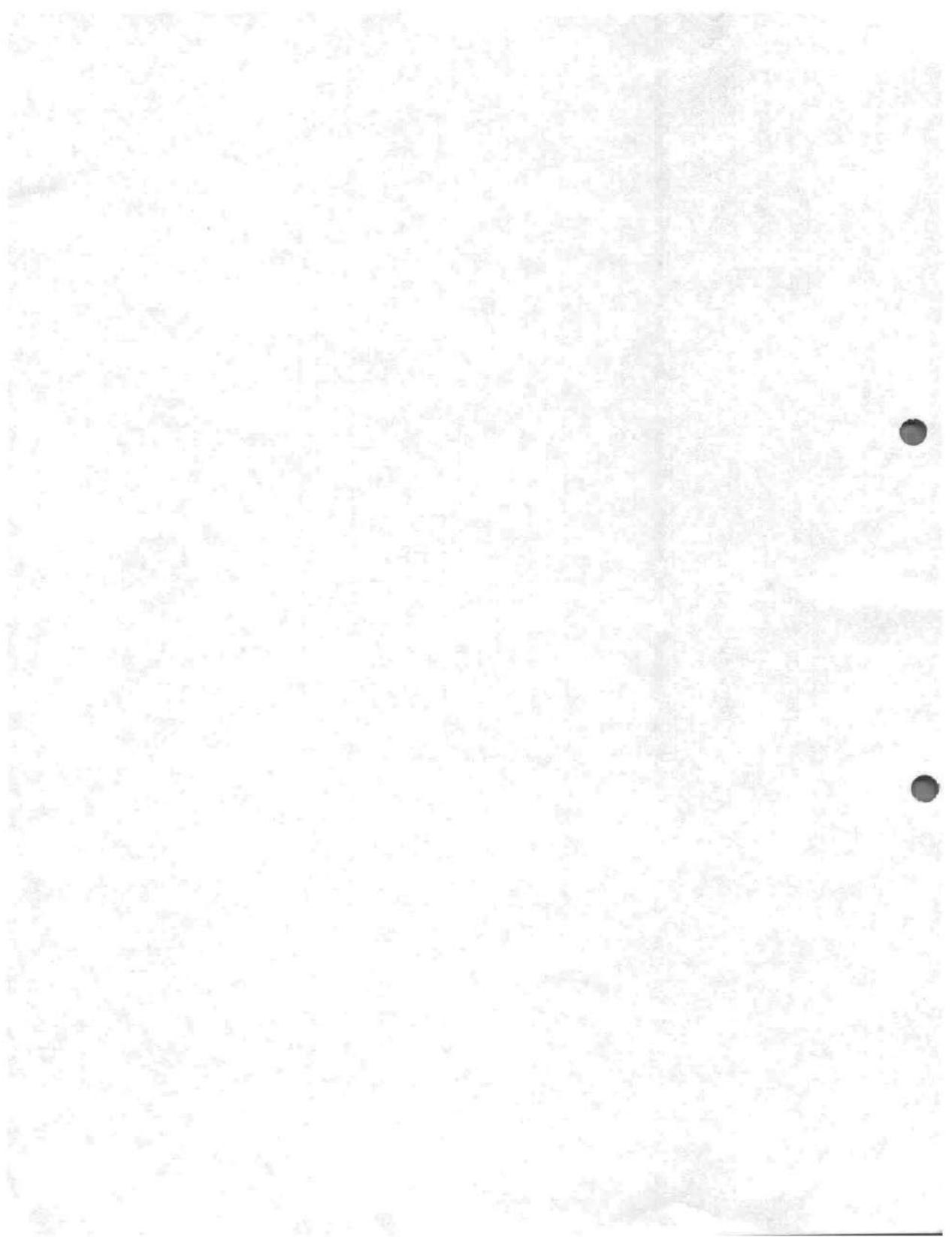














**Normas de Contabilidad y de Información Financiera para Pequeñas y Medianas  
Entidades aceptadas en Colombia (NCIF para PYMES)**

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO A LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE  
OCTUBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Basado en normas de contabilidad y de información financiera para pequeñas y medianas entidades aceptadas en Colombia NCIF para Pymes, definidas por la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado parcialmente por el Decreto 2496 de 2015 y adicionalmente el decreto 2170 del 2017 que relaciona marcos técnicos normativos de las normas de aseguramiento de la información

**Bogotá D.C., noviembre de 2021**  
(Valores expresados en miles de pesos)

KORNER S.A.S.  
NIT 901.258.454-7

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO A  
LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

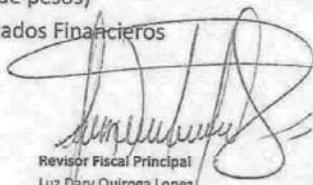
	NOTAS	AL 31 DE OCTUBRE DE	AL 31 DE DICIEMBRE DE
		2021	2020
(Expresado en miles de pesos)			
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	8,502,194	767,591
Cuentas por cobrar comerciales	4.1	4,081,896	2,588,632
Inventarios	5	43,044,496	13,559,969
Intangibles	6	4,855	6,522
Activos por impuestos corrientes	7	1,039,737	433,515
<b>Total activo corriente</b>		<b>56,673,179</b>	<b>17,356,230</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4.2	2,136,170	16,542,792
Propiedades, planta y equipo	8	101,042	48,529
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,237,212</b>	<b>16,591,321</b>
<b>Total activo</b>		<b>58,910,391</b>	<b>33,947,550</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones Financieras	9	796,981	0
Proveedores Nacionales	10	662,107	181,898
Cuentas por pagar comerciales	11	789,847	1,516,611
Pasivos por impuestos corrientes	12	104,816	817,841
Beneficios a Empleados	13	357,600	142,514
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2,711,351</b>	<b>2,658,864</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones Financieras	9	11,642,444	0
Otros pasivos no financieros	14	44,403,673	30,770,228
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>56,046,118</b>	<b>30,770,228</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>58,757,469</b>	<b>33,429,092</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	15	50,000	50,000
Utilidad del Ejercicio		(365,537)	307,944
Resultados acumulados		468,459	160,515
<b>Total patrimonio</b>		<b>152,922</b>	<b>518,459</b>
<b>Total pasivo y Patrimonio</b>		<b>58,910,391</b>	<b>33,947,550</b>

(Valores expresados en miles de pesos)

Las notas son parte integral de los Estados Financieros

  
Representante legal  
Paula Andrea Melgarejo Moreno

  
Contador Público  
Dioselina Mendoza Lopez  
No. T.P 89.405-T

  
Revisor Fiscal Principal  
Luz Dary Quiroga Lopez  
No. T.P 67.501-T  
(Véase mi informe de conclusión del 12  
noviembre de 2021)  
Designado por Innovar Auditores y  
Consultores S.A.S T.R 1578

KORNER S.A.S.

NIT 901.258.454-7

ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL POR FUNCION DE PROPÓSITO ESPECIAL CON  
DESTINO A LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2020.

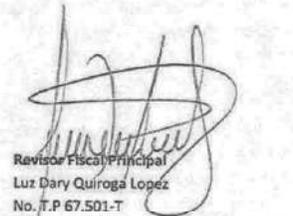
	NOTAS	PERIODO DEL 1 DE	PERIODO DEL 1 DE
		ENERO AL 31 DE	ENERO AL 31 DE
		OCTUBRE DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de pesos)			
Ingresos de actividades ordinarias	16	1,979,150	3,469,351
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>1,979,150</b>	<b>3,469,351</b>
Gastos de Administración	17	1,391,099	2,400,606
Gastos de Ventas	18	648,926	272,167
Otros Ingresos	19	104,570	24,923
Otros gastos	20	77,400	117,961
<b>Utilidad Operacional (pérdida)</b>		<b>(33,706)</b>	<b>703,539</b>
Gastos financieros	21	347,987	29,057
Ingresos financieros	22	16,156	9
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>(365,537)</b>	<b>674,492</b>
Impuesto a las ganancias	23	0	366,548
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<b>(365,537)</b>	<b>307,944</b>

(Valores expresados en miles de pesos)

Las notas son parte integral de los Estados Financieros

  
Representante legal  
Paula Andrea Melgarejo Moreno

  
Contador Público  
Dioselina Mendoza Lopez  
No. T.P 89.405-T

  
Revisor Fiscal Principal  
Luz Dary Quiroga Lopez  
No. T.P 67.501-T  
(Véase mi Informe de conclusión del 12  
noviembre de 2021)  
Designado por Innovar Auditores y  
Consultores S.A.S T.R 1578

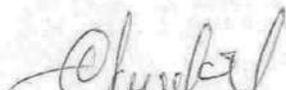
KORNER S.A.S.  
NIT 901.258.454-7

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO INDIRECTO INDIVIDUAL DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO A LA SECRETARÍA DEL HABITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE OCTUBRE 2021	PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2020
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia (pérdida) neta	(365,537)	307,944
Ajustes por Gasto por impuestos a las ganancias	0	366,548
Ajuste por Provisiones	0	(703)
Ajustes por Gastos de depreciación y amortización	26,110	19,258
<b>Total Ajuste para Conciliar la Ganancia (Pérdida)</b>	<b>26,110</b>	<b>385,103</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Ajustes por Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(29,484,528)	(9,391,364)
Ajuste por la Disminución (incremento) de cuentas por cobrar de origen comercial	12,913,358	(14,201,252)
Ajustes por el Incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	(291,958)	1,739,762
Ajustes por el Incremento (disminución) en Impuestos por pagar	(713,024)	139,303
Ajustes por el Incremento (disminución) en activos por impuestos corrientes	(606,222)	0
Ajustes por el Incremento (disminución) en Otros pasivos	25,275,890	21,407,752
Ajustes por el Incremento (disminución) por beneficios empleados	260,489	(3,793)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>7,014,578</b>	<b>383,454</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compras de propiedades, planta y equipo	(67,882)	(47,106)
Compras de activos intangibles	(9,074)	(13,362)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(76,956)</b>	<b>(60,468)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos	13,100,000	0
Importes de pago de pasivos financieros	(660,574)	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>12,439,426</b>	<b>0</b>
Incremento (disminución) antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	0	0
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>19,377,047</b>	<b>443,923</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	767,591	323,669
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>8,502,194</b>	<b>767,591</b>

(Valores expresados en miles de pesos)

Las notas son parte integral de los Estados Financieros

  
Representante legal  
Paula Andrea Meigarejo Moreno

  
Contador Público  
Dioselina Mendoza Lopez  
No. T.P 89.405-T

  
Revisor Fiscal Principal  
Luz Dary Quiroga Lopez  
No. T.P 67.501-T  
(Véase mi informe de conclusión del 12 noviembre de 2021)  
Designado por Innovar Auditores y Consultores S.A.S T.R 1578

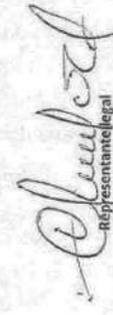
KORNER S.A.S.  
NIT 901.258.454-7

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO A LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	UTILIDAD Y/O PERDIDA	UTILIDADES (PÉRDIDAS) ACUMULADAS			TOTAL GANANCIAS ACUMULADAS	TOTAL PATRIMONIO
				GANANCIAS ACUMULADAS DIFERENTES A LAS GENERADAS POR EFECTOS DE LA CONVERGENCIA	GANANCIAS ACUMULADAS POR EFECTO DE LA CONVERGENCIA	GANANCIAS ACUMULADAS		
Saldo a 31 de diciembre del 2019	50,000	0	160,515	0	0	0	0	210,515
Utilidad (pérdida) neta	0	0	307,944	0	0	0	0	307,944
Incrementos (Disminución) otros Cambios Patrimonio	0	0	(160,515)	160,515	0	0	160,515	0
<b>Total resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147,429</b>	<b>160,515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160,515</b>	<b>307,944</b>
Saldo a 1 de Enero del 2021	50,000	0	307,944	160,515	0	0	160,515	518,459
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(365,537)	0	0	0	0	(365,537)
Incrementos (Disminución) otros Cambios Patrimonio	0	0	(307,944)	307,944	0	0	307,944	0
<b>Total resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(673,480)</b>	<b>307,944</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307,944</b>	<b>(365,537)</b>
Saldo a 31 de Octubre del 2021	50,000	0	(365,537)	468,459	0	0	468,459	152,922

(Valores expresados en miles de pesos)

Las notas son parte integral de los Estados Financieros

  
Representante legal  
Paula Andrea Melgarejo Moreno

  
Comisario Público  
Dioselina Mendaza Lopez  
No. T.P. 89.405-T

  
Revisor Fiscal Municipal  
Luz Dary Quiroga Lopez  
No. T.P. 67.501-T  
(Véase mi informe de conclusión del 12 noviembre de 2021)  
Designado por Innovar Auditores y Consultores S.A.S T.R. 1578

**KORNER S.A.S.**  
**NIT. 901.258.454-7**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO  
A LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**1. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD**

La sociedad **KORNER S.A.S.** tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., se constituyó por documento privado el 19 de Febrero del 2019, inscrita el 22 de Febrero del 2019 bajo el número 02427798 del Libro IX, con domicilio legal en la Ak 7 155 C 30 Torre. E oficina 4504 en Bogotá D.C, Colombia, cuyas acciones no cotizan en Bolsa.

**KORNER S.A.S.** tiene por objeto social El desarrollo, promoción y explotación de la industria de la construcción e infraestructura y obras civiles. Como objeto secundario la sociedad podrá desarrollar cualquier actividad lícita de índole civil o comercial, tanto en Colombia, como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza relacionadas con su objeto social principal, así como cualesquiera actividades similares o complementarias.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**2.1. Normas Contables Aplicadas**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera para pequeñas y medianas entidades aceptadas en Colombia (NCIF para PYMES), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el decreto 3022 de 2013 y compilación con el decreto único reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Colombianas de información Financiera (NCIF) para pequeñas y medianas empresas (Pymes) traducidas de manera oficial y autorizada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros Individuales de Propósito Especial con corte a 31 de Octubre de 2021 y Diciembre 2020 con destino a la Secretará del Hábitat, han sido elaborados y presentados aplicando las políticas contables definidas por la Compañía. Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos por política interna, la administración, evalúa, estima y reconoce los ajustes necesarios al cierre anual.

## **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico.

## **2.3. Resumen de las Políticas Contables Significativas**

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por La Compañía en la preparación de los presentes estados financieros:

### **2.3.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación**

Esta política es utilizada para la elaboración de los estados financieros en los cuales el ambiente primario de las transacciones es el peso colombiano, bajo las distintas normas que le sean aplicables, las cuales incluyen la incorporación de las Normas Colombianas de Información Financiera (en adelante NCIF). La moneda de presentación de los Estados Financieros es en miles de pesos colombianos.

### **2.3.2. Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos de las actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a La Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado por el cliente. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente con el cliente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

#### **2.3.2.1 Prestación de Servicios**

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios se reconocen en función al grado de avance o terminación. El grado de avance o terminación se mide en función del servicio para cada contrato. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los ingresos se reconocen solamente hasta el límite del gasto incurrido que reúna las condiciones para ser recuperado.

### **2.3.2.2 Contratos de Colaboración Empresarial**

Los ingresos provenientes de contratos de colaboración empresarial son reconocidos de acuerdo con el porcentaje de participación acordado y el desarrollo del negocio objeto del contrato junto con las demás partes vinculadas al mismo, la sociedad no ha reconocido ningún ingreso por medio de contratos de colaboración empresarial, la sociedad actualmente ejecuta dos proyectos bajo esta modalidad, el proyecto Águila y proyecto Fénix ubicados en Centro Comercial Santafé en la ciudad de Bogotá.

El día 20 de marzo de 2019 se suscribió un contrato de mandato entre las sociedades Korner SAS, actuando en calidad de Mandante y la sociedad Zaffiro SAS quien actúo como Mandatario, para el desarrollo del proyecto de construcción North Point House, proyecto ubicado en Av carrera 7 No. 155 80 en la ciudad de Bogotá. El día 31 de marzo de 2021 se realizó la liquidación final del mismo, producto del cual se reconoció la certificación emitida por el mandatario en relación a los costos directos e indirectos ejecutados durante la vigencia del contrato.

### **2.3.2.3 Intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo. En general, los intereses ganados y perdidos se incluyen en la línea de ingresos y costos financieros en el estado de resultados, respectivamente, excepto que provengan de partidas de tipo operativo (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar o cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) en cuyo caso se incluyen en la línea de otros ingresos o gastos operativos, según corresponda.

### **2.3.3. Impuestos**

#### **2.3.3.1. Impuesto Sobre la Renta**

Los gastos por impuesto sobre la renta incluyen los impuestos corrientes y los impuestos diferidos y se contabilizan de conformidad con la Sección 29, "Impuesto a las ganancias".

##### **2.3.3.1.1. Impuesto Sobre la Renta Corriente**

El impuesto sobre la renta corriente para el período terminado se mide con la ganancia del ejercicio gravable de la sociedad, es decir, tomando los ingresos, gastos y costos que cumplan con los requisitos de las leyes fiscales en Colombia. La tasa impositiva y las leyes

fiscales que se usan para contabilizar el importe son aquellas vigentes, a la fecha del informe en Colombia donde opera y genera renta gravable para la Compañía.

Igualmente, cuando la sociedad no genere ganancia del ejercicio, se tomará como impuesto la renta presuntiva, que corresponderá al resultado de multiplicar el 0% con el patrimonio líquido del año inmediatamente anterior menos las depuraciones del artículo 189 del Estatuto Tributario. Para los estados financieros individuales de Propósito Especial con destino a La Secretaría Del Hábitat con corte al 31 de Octubre de 2021 no se realiza provisión de Impuesto de Renta, esta provisión se calculará en la emisión de los estados financieros a diciembre 31 de 2021.

#### **2.3.3.1.2. Impuesto Sobre la Renta Diferido**

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce por diferencias temporarias existentes entre la base fiscal de los activos y los pasivos y su valor en los libros para propósitos de reporte financiero.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que las diferencias temporarias, sean generados por norma tributaria. Los impuestos diferidos son medidos a la tasa impositiva que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando estas sean revertidas, con base en las leyes que han sido aprobadas o que están a punto de ser aprobadas a la fecha del informe.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación y se reduce en la medida en que ya no sea probable que existan utilidades gravables suficientes para emplear la totalidad o parte del activo por impuesto diferido. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos son revisados en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que existan utilidades gravables futuras que permiten que el activo por impuesto diferido sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho exigible para compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y recaen sobre la misma entidad o contribuyente fiscal, o en diferentes entidades o contribuyentes fiscales, pero La Compañía pretende liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, o bien, realizar simultáneamente sus activos y pasivos fiscales. La medición del impuesto diferido se realizará a la emisión de los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2021.

#### 2.3.4. Propiedades Planta y Equipo

Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, neto de las depreciaciones acumuladas y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Ese costo incluye el costo de reemplazar componentes de propiedades, planta y equipo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, La Compañía da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inversión de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento como activo. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado de resultados a medida que se incurren.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se calcula en forma lineal a lo largo de las vidas útiles estimadas de los activos, de la siguiente manera:

Grupo de Activos	Rango Vida Útil
Equipo de Computo	5 años

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

#### 2.3.5. Arrendamientos Operativos y Financieros

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, en la medida en que el cumplimiento del acuerdo dependa del uso de uno o más activos específicos, o de que el acuerdo conceda el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

#### **2.3.5.1 La Compañía como Arrendatario**

Los arrendamientos financieros que transfieren a La Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos futuros del arrendamiento, el importe que sea menor.

Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda por capital, de manera tal de determinar constante el interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen como costos financieros en el estado de resultados.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil estimada. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de la sociedad obtendrá la propiedad del mismo al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como otros gastos operativos en el estado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

#### **2.3.5.2 La Compañía como Arrendador**

Los arrendamientos en los que La Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

#### **2.3.6. Costos por Préstamos**

Todos los costos por préstamos son reconocidos como gastos en el período en el cual se incurren.

#### **2.3.7. Activos Intangibles**

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor

razonable a la fecha de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos las amortizaciones y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

La Compañía reconoce el desembolso incurrido internamente en una partida intangible como un gasto, incluyendo todos los desembolsos para actividades de investigación y desarrollo, cuando incurra en estos, a menos que forme parte del costo de otro activo que cumpla los criterios de reconocimiento.

Todos los activos intangibles tienen vida útil finita. En caso de que esta no pueda ser estimada fiablemente, se supondrá que la vida útil es de 10 años.

Los activos intangibles se amortizan a lo largo de sus vidas útiles, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan prospectivamente como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de los activos intangibles se reconoce en el estado de resultados en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

La amortización comienza cuando el activo intangible se encuentra en la ubicación y condiciones necesarias para que se pueda usar de la forma prevista por la Gerencia. La amortización cesa cuando el activo se da de baja en cuentas. La Compañía ha elegido el método lineal de amortización el cual refleja el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros derivados del activo.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

#### **2.3.8. Instrumentos Financieros: Presentación, Reconocimiento y Medición**

La Compañía ha elegido política contable aplicar la Sección 11 de las NCIF para las PYMES.

### 2.3.8.1. Instrumentos Financieros Básicos

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

#### Reconocimiento Inicial y Posterior de Activos y Pasivos Financieros

**KORNER S.A.S.** reconocerá un activo o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Todos los activos financieros o pasivos financieros se reconocen inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados)

Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la sociedad **KORNER SAS** medirá el activo financiero o pasivo financiero, tanto en el reconocimiento inicial como posterior, al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

### 2.3.8.2. Baja de Activos Financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o se transfieran sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

En este caso, la entidad: (i) dará de baja en cuentas el activo, y (ii) reconocerá por separado cualesquiera derechos y obligaciones conservados o creados en la transferencia. El importe en libros del activo transferido deberá distribuirse entre los derechos u obligaciones conservados y transferidos sobre la base de sus valores razonables relativos en la fecha de la transferencia. Los derechos y obligaciones de nueva creación deberán medirse al valor razonable en esa fecha. Cualquier diferencia entre la contraprestación recibida y el importe reconocido y dado de baja en cuentas de acuerdo con este párrafo deberá ser reconocido en resultados en el periodo de la transferencia.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de La Compañía sobre el activo.

En este último caso, La Compañía también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que La Compañía haya retenido.

#### **2.3.8.3. Baja de Pasivos Financieros**

Solo se dará de baja en cuentas un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado. Si se intercambian instrumentos financieros con condiciones sustancialmente diferentes, estas se contabilizarán como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de uno nuevo. Similarmente, si se trata de una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo. Se reconoce en los resultados cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte de pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido.

#### **2.3.9. Deterioro del Valor de los Activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan todas las partidas que conforman el activo, como son las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles, inversiones y cuentas por cobrar para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y

venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Los importes en libros de las propiedades, planta y equipo y los activos intangibles no superan sus importes recuperables a las fechas respectivas.

Para la emisión de los estados financieros de propósito especial con destino a La Secretaría del Hábitat al 31 de octubre de 2021 no se efectuó análisis de deterioro, se realizará a la emisión de los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2021.

#### **2.3.10. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se considera efectivo tanto a los fondos en caja como a los depósitos bancarios a la vista de libre disponibilidad. Se consideran equivalentes al efectivo a las inversiones a corto plazo de gran liquidez y libre disponibilidad que, sin previo aviso ni costo relevante, pueden convertirse fácilmente en una cantidad determinada de efectivo conocida con alto grado de certeza al momento de la imposición, están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, con vencimientos hasta tres meses posteriores a la fecha de las respectivas imposiciones, y cuyo destino principal no es el de inversión o similar, sino el de cancelación de compromisos a corto plazo. Los adelantos en cuentas corrientes bancarias (sobregiros) son préstamos que devengan interés, exigibles a la vista, y forman parte de la gestión de tesorería de La Compañía, por lo que también se asimilan a los equivalentes al efectivo.

Para la presentación del estado de situación financiera individual de propósito especial con destino a La Secretaría del Hábitat, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y bancos y las colocaciones a corto plazo que cumplen con las condiciones definidas precedentemente. Los adelantos en cuentas corrientes bancarias se incluyen como deudas y préstamos que devengan interés en el pasivo corriente.

### **2.3.11. Provisiones y Contingencias**

#### **2.3.11.1. Provisiones**

##### **Reconocimiento y Medición**

Las provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado; (ii) es probable que haya que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y (iii) pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

En los casos en que se espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea probable. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados en la línea que mejor refleje la naturaleza de la provisión, neto de todo reembolso relacionado, en la medida en que este sea probable.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como costos financieros en el estado de resultados.

#### **2.3.11.2. Pasivos Contingentes**

Un pasivo contingente es: (i) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia, o en su caso la no ocurrencia, de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía; o (ii) una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque: (a) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o (b) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

Un pasivo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, excepto en el caso en que la posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidarlo sea remota. Para cada tipo de pasivo contingente a las respectivas fechas de cierre de los periodos sobre los que se informa, la Compañía revela (i) una breve descripción

de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros; (iii) una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes; y (iv) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos.

#### **2.3.11.3. Activos Contingentes**

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Compañía.

Un activo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, pero sólo en el caso en que sea probable la entrada de beneficios económicos. Para cada tipo de activo contingente a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa, la Compañía revela (i) una breve descripción de la naturaleza de este y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros.

Tal cual lo previsto en la Sección 21.17, La Compañía tiene por política no revelar de manera detallada la información vinculada con disputas con terceros relativas a situaciones que involucran provisiones, pasivos y activos contingentes, en la medida en que esa información perjudique seriamente la posición de La Compañía. En estos casos, La Compañía brinda información de naturaleza genérica y explica las razones que han llevado a tomar tal decisión.

#### **2.4. Juicios, Estimaciones y Supuestos Contables Significativos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NCIF para las PYMES requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y revelación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, las incertidumbres asociadas con las estimaciones y supuestos adoptados podrían dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

Los estados financieros individuales de propósito especial con corte al 31 de octubre de 2021 con destino a Secretaría del Hábitat, no presentan estimaciones contables debido a que por políticas internas la administración las efectúa a la emisión de los estados financieros individuales a diciembre 31 de 2021.

#### **2.4.1. Estimaciones y Supuestos Contables Significativos**

Los supuestos claves relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación.

La Compañía basa sus estimaciones y supuestos contables significativos considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de La Compañía. Esos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en que ellos ocurren.

Los estados financieros individuales de propósito especial con destino a La Secretaría Del Hábitat con corte al 31 de octubre de 2021 no presentan estimaciones contables, éstas se efectuarán a la emisión de los estados financieros individuales a diciembre 31 de 2021.

##### **2.4.1.1 Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo y activos intangibles**

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, que es el mayor importe entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien.

No se efectuó análisis de deterioro para la emisión de los estados financieros de propósito especial con destino a La Secretaría del Hábitat con corte al 31 de octubre de 2021, el análisis de deterioro se realizará a la emisión de los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2021.

#### 2.4.1.2 Valor razonable de instrumentos financieros

En los casos en que el valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros registrados en el estado de situación financiera no surjan de mercados activos, sus valores razonables se determinan mediante la utilización de técnicas de valoración apropiadas a las circunstancias, incluyendo modelos de flujos de efectivo descontados.

Los cambios en los supuestos claves relacionados con estos factores podrían afectar los importes de los valores razonables informados para los instrumentos financieros a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa.

#### 2.4.1.3 Impuesto a la renta corriente y diferido

La Compañía calcula las provisiones para cubrir riesgos fiscales sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de las autoridades fiscales. Debido a que La Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter fiscal y de posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa.

La compañía en la emisión de los estados financieros individual de propósito especial con destino a La Secretaría del Hábitat con corte al 31 de octubre de 2021, no efectuó medición de impuesto diferido ni impuesto a las ganancias, estos se realizarán en la emisión de estados financieros a diciembre 31 de 2021.

### 3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle de este rubro es el siguiente:

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
CAJA	Anexo 1	\$ 3,900	\$ 1,600
CUENTAS CORRIENTES	Anexo 2	\$ 2,595,487	\$ 765,991
CUENTAS DE AHORRO	Anexo 3	\$ 158,424	\$ 0
ENCARGOS FIDUCIARIOS	Anexo 4	\$ 5,744,383	\$ 0
	Total:	\$ 8,502,194	\$ 767,591

**Descripción anexo 1:** El saldo en la caja corresponde a cuatro fondos de caja menor constituidas por valor de \$1.000 para gastos administrativos, un valor de \$800, asignada

para el proyecto North Point Studios I, \$600, asignada para el proyecto North Pont House y \$1.500 asignada al proyecto Pomar, estos recursos fueron entregados para atender gastos menores de la sociedad:

**Descripción anexo 2:** La sociedad a 31 de octubre de 2021 posee cinco cuentas corrientes, de las cuales ninguna tiene restricciones de uso ni tampoco presentan sobregiro alguno para que la administración pueda disponer del recurso en el momento en el que lo requieran.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
BANCO BBVA CUENTA CTE 24409	\$ 100,138	\$ 125,606
BANCO DAVIVIENDA CUENTA CTE 7528	\$ 2,159,990	\$ 0
BANCO DAVIVIENDA CUENTA CTE 7690	\$ 11,128	\$ 640,385
BANCO DAVIVIENDA CUENTA CTE 5382	\$ 226,686	\$ 0
BANCO ITAU CUENTA CTE 7505	\$ 97,544	\$ 0
<b>Total:</b>	<b>\$ 2,595,487</b>	<b>\$ 765,991</b>

**Descripción anexo 3:** Al 31 de octubre de 2021 la sociedad posee una cuenta de ahorros en Banco Itaú la cual no posee sobregiro ni restricciones para que la administración pueda disponer del recurso en el momento en el que lo requieran.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
BANCO ITAU CUENTA AH 9186	\$ 158,424	\$ 0
<b>Total:</b>	<b>\$ 158,424</b>	<b>\$ 0</b>

**Descripción anexo 4:** La sociedad ha constituido encargos fiduciarios con el fin de realizar los recaudos de clientes adquirentes de inmuebles en los diferentes proyectos que actualmente se ejecutan, estos encargos se relacionan así:

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
ENCARGO FIDUCIARIO PARA PAGOS STUDIOS 7620	\$ 1,352,119	\$ 0
ENCARGO FIDUCIARIO STUDIOS II 1683	\$ 1,368,092	\$ 0
ENCARGO FIDUCIARIO SOLAR 1745	\$ 1,500,179	\$ 0
ENCARGO FIDUCIARIO NORTH POINT LIFT 1862	\$ 1,008,532	\$ 0
ENCARGO FIDUCIARIO STUDIOS I 1685	\$ 27,722	\$ 0
ENCARGO FIDUCIARIO ITAU HOUSE 817-00791-7	\$ 487,739	\$ 0
<b>Total:</b>	<b>\$ 5,744,383</b>	<b>\$ 0</b>

#### 4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por Cobrar no Corriente.

##### 4.1. Cuentas por cobrar comerciales corrientes

Las cuentas por cobrar comerciales corrientes corresponden a las cuentas por cobrar a clientes, así como anticipos entregados a proveedores para adquisición de elementos o prestación de un servicio y prestamos realizados a empleados por nomina, por otro lado, las cuentas por cobrar a terceros corresponden a incapacidades pendientes de pago por parte de administradoras de salud. Las presentes cuentas por cobrar se esperan sean recaudadas durante la vigencia 2022, no existe evidencia significativa de perdida de valor o probabilidad de no recuperación de las cuentas por cobrar la sociedad.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
CLIENTES	\$ 790,123	\$ 383,745
ANTICIPO PROVEEDORES	\$ 1,666,581	\$ 105,414
ANTICIPO CONTRATISTAS	\$ 1,575,418	\$ 2,089,350
ANTICIPO TRABAJADORES	\$ 38,438	\$ 5,123
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	\$ 6,617	\$ 5,000
CUENTAS POR COBRAR TERCEROS	\$ 4,718	\$ 0
Total:	\$ 4,081,896	\$ 2,588,632

##### 4.2. Cuentas por cobrar no corrientes

La nota de cuentas por cobrar no corrientes representa, un Activo generado por la ejecución del contrato de mandato entre las sociedades ZAFFIRO SAS (Mandatario) y KORNER SAS (Mandante), firmado el 20 de marzo de 2019, el registro se realiza de acuerdo con la certificación emitida por el mandatario al cierre de cada periodo (Anual), el contrato fue liquidado el día 31 de mayo de 2021, sobre este quedo un remanente final de \$364.771.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
CUENTA POR COBRAR ENCARGO FIDUCIARIO	\$ 44,258	\$ 2,325,854
CONTRATO DE MANDATO	\$ 0	\$ 12,114,911
DEUDORES VARIOS	\$ 1,727,142	\$ 2,102,027
ZAFFIRO SAS LIQUIDACION CONTRATO DE MANDATO	Anexo 1 \$ 364,771	\$ 0
	Anexo 2 \$	
Total:	\$ 2,136,170	\$ 16,542,792

**Descripción Anexo 1:** La sociedad posee cuenta por cobrar a deudores varios, las cuales espera recaudar durante la vigencia del año 2022 y se detallan así:

ANEXO 1	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
INRAMA S.A.S	\$ 19,811	\$ 361,705
BRADCO S.A.S	\$ 278,439	\$ 483,571
RAFAEL RINCON MORALES	\$ 330,601	\$ 164,150
INFUTURAS S.A.S	\$ 78,597	\$ 743
DRABET S.A.S	\$ 71,865	\$ 158,565
QUINTA SUR S.A.S EN LIQUIDACION	\$ 111	\$ 111
ANADAN S.A.S	\$ 191,293	\$ 233,410
PORTO 100 S.A.S	\$ 136,236	\$ 169,895
ZAFFIRO S.A.S	\$ 198,925	\$ 78,278
BOCARRESERVA SAS	\$ 25	\$ 25
INVERSIONES RB Y CIA S.A.S	\$ 218,775	\$ 266,942
HVAR S.A.S	\$ 43,755	\$ 53,388
BRAD S.A.S	\$ 95,985	\$ 110,000
INVERSIONES RMR 26 SAS	\$ 2,261	\$ 0
AVEPRAD SAS	\$ 60,463	\$ 19,745
OTROS	\$ 0	\$ 1,500
<b>Total:</b>	<b>\$ 1,727,142</b>	<b>\$ 2,102,027</b>

**Descripción Anexo 2:** La nota de cuentas por cobrar no corrientes representa, una cuenta por cobrar generada por la liquidación del contrato de mandato entre las sociedades Zaffiro SAS (Mandatario) y Korner SAS (Mandante), firmado el 20 de marzo de 2019, respecto del cual se realiza el registro de acuerdo con la certificación emitida por el mandatario.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
ZAFFIRO SAS LIQUIDACION CONTRATO DE MANDATO	\$ 364,771	\$ 0
	<b>\$ 364,771</b>	<b>\$ 0</b>

## 5. Inventarios

La sociedad tenía suscrito un contrato de mandato entre las sociedades ZAFFIRO SAS (Mandatario) y KORNER SAS (Mandante) firmado el 20 de marzo de 2019, para el desarrollo del proyecto House, cuyo objetivo está relacionado con la construcción de apartamentos y oficinas, proyecto ubicado en la Avda Cra 7 N 155 80 en Bogotá, dicho contrato fue liquidado en su totalidad el día 31 de mayo del año en curso, producto del mismo se han incorporado los costos a los costos directos e indirectos ejecutados al 31 de mayo de 2021.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>INVENTARIOS OBRAS EN CURSO</b>			
CONTRATO DE MANDATO	Anexo 1	\$ 63,087	\$ 11,694,991
PROYECTOS PROPIOS	Anexo 2	\$ 34,871,128	\$ 1,864,978
LOTE ARENERAS		\$ 8,110,281	\$ 0
<b>Total Inventarios</b>		<b>\$ 43,044,496</b>	<b>\$ 13,559,969</b>

**Descripción Anexo 1:** La sociedad actualmente posee dos contratos bajo modalidad de mandato en los cuales actúa en calidad de mandatario, en referencia proyecto Aguila y Fenix, son contratos firmado con Centro Comercial Santafé en Bogotá, para adecuaciones y remodelaciones.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>Anexo 1</b>			
PROYECTO NORTH POINT HOUSE		\$ 0	\$ 11,694,991
PROYECTO AGUILA		\$ 52,792	\$ 0
PROYECTO FENIX		\$ 10,295	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 63,087</b>	<b>\$ 11,694,991</b>

**Descripción Anexo 2:** La sociedad KORNER SAS, adelanta la ejecución de seis proyectos de construcción que se relacionan a continuación:

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>Anexo 2</b>			
PROYECTO NORTH POINT HOUSE		21,022,750	\$ 0
PROYECTO STUDIOS BOGOTA		9,957,875	\$ 1,088,534
PROYECTO SOLAR CHIA		634,322	\$ 457,729
PROYECTO PARQUE CIUDAD POMAR - ALISO		2,815,312	\$ 318,715
PROYECTO NORTH POINT LIFT		437,054	\$ 0
PROYECTO LUCIERNAGA		3,815	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 34,871,128</b>	<b>\$ 1,864,978</b>

- Proyecto North Point House: Proyecto No Vis para uso residencial, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, este proyecto se compone de 64 unidades inmobiliarias para la venta.
- Proyecto North Point Studios Bogotá: Proyecto VIS para uso residencial, se encuentra ubicado en la Carrera 6ª No. 155C 20 de la ciudad de Bogotá.
- Proyecto Solar Chia: Proyecto VIS para uso residencial, se encuentra ubicado en la Avenida Pradilla Lote los pinos del municipio Chia Cundinamarca
- Proyecto Parque Ciudad Pomar - Aliso: proyecto VIS para uso residencial predio el Pomar ubicado en el municipio de Cajica Cundinamarca
- Proyecto North Point Lift: Proyecto VIS para uso residencial, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá.

## 6. Intangibles

Los componentes del rubro de intangibles corresponden a las licencias de la compañía requiere para continuar con el desarrollo de su actividad. Las licencias se amortizan cada mes y depende de la vida útil estimada. A la fecha no tenemos licencias indefinidas.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
LICENCIAS SOFTWARE	\$ 4,855	\$ 6,522
Total:	\$ 4,855	\$ 6,522

## 7. Activos por Impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes corresponden a valores a favor de la compañía efectuados durante el presente año gravable, los cuales se van descontado de los saldos por pagar de las respectivas declaraciones como son Declaración sobre impuesto de renta y complementarios a presentar en abril de 2022, Declaración de industria y comercio, así como también la Declaración de Impuesto sobre las ventas.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
ANTICIPO DE ICA MUNICIPIO CAJICA	\$ 944	\$ 944
IVA RECUPERABLE PROYECTOS VIS	\$ 740,041	\$ 31,396
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 159,716	\$ 388,927
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO BOGOTA	\$ 1,900	\$ 0
SOBRANTES EN LIQUIDACION PRIVADA DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 137,136	\$ 0
DESCUENTO TRIBUTARIO DE ICA	\$ 0	\$ 12,248
Total:	\$ 1,039,737	\$ 433,515

## 8. Propiedad Planta y Equipo

El rubro de propiedades, planta y equipo de la sociedad está compuesto de lo siguiente:

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 120,702	\$ 52,820
DEPRECIACION ACUMULADA	\$ (19,660)	\$ (4,291)
Total:	\$ 101,042	\$ 48,529

**Descripción anexo 1:** Los componentes de la propiedad, planta y equipo son utilizados en el desarrollo del objeto social de la compañía. A octubre 31 de 2021 la propiedad, planta y equipo no evidencia deterioro.

EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	31/10/2021		31/12/2020	
	(En miles de pesos)			
SALDO INICIAL	\$	52,820	\$	5,714
COMPRAS	\$	67,882	\$	47,106
VENTAS	\$	0	\$	0
RETIROS	\$	0	\$	0
SALDO FINAL	\$	120,702	\$	52,820

## 9. Obligaciones Financieras

La sociedad adquirió créditos constructores con el objetivo de financiar la ejecución del proyecto Studios y el proyecto House, con corte al 31 de octubre de 2021 la sociedad presenta las siguientes obligaciones financieras:

OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES		31/10/2021		31/12/2020	
(En miles de pesos)					
CREDITO CONSTRUCTOR ITAU HOUSE 3800	Anexo 1	\$	796,981	\$	0
Total:		\$	796,981	\$	0

OBLIGACIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES		31/10/2021		31/12/2020	
(En miles de pesos)					
CREDITO CONSTRUCTOR ITAU HOUSE 3800	Anexo 1	\$	6,542,444	\$	0
CREDITO CONSTRUCTOR BANCO ITAU STUDIOS 8600	Anexo 2	\$	5,100,000	\$	0
Total:		\$	11,642,444	\$	0

**Descripción Anexo 1:** La sociedad recibió de un crédito constructor por un valor de \$8.000.000 producto de la ejecución del proyecto North Point House, el cual es adeudado a Banco Itaú, pactado con una tasa de 7.367% efectivo anual y una fecha de vencimiento final de 7 de marzo de 2023.

**Descripción Anexo 2:** La sociedad adquirió de un crédito constructor por un valor de \$20.000.000 producto de la ejecución del proyecto Studios, del cual al corte del 31 de Octubre de 2021 se ha desembolsado \$5.100.000, este crédito es adeudado a Banco Itaú, pactado con una tasa de interés de 6.5% efectivo anual y con una fecha de vencimiento final de 29 de mayo de 2024, la periodicidad de pago sobre el presente crédito es trimestral, siendo el primer pago de intereses realizado el mes de octubre de 2021.

## 10. Proveedores Nacionales

La sociedad posee cuentas por pagar a proveedores por valor de \$662.107 las cuales se encuentran dentro de los plazos de pago estipulados.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
PROVEEDORES	\$ 662,107	\$ 181,898
<b>Total:</b>	<b>\$ 662,107</b>	<b>\$ 181,898</b>

## 11. Cuentas por Pagar comerciales corrientes

La nota de las cuentas por pagar corrientes describe Los costos y gastos y otras cuentas por pagar corrientes las cuales se encuentran dentro de los plazos de pago estipulados.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$ 280,366	\$ 51,841
A CONTRATISTAS	\$ 509,481	\$ 11,061
OTROS ACREEDORES	\$ 0	\$ 1,453,709
<b>Total:</b>	<b>\$ 789,847</b>	<b>\$ 1,516,611</b>

Para efectos de presentación se reexpresa la presente nota, en cuanto al rubro de Retenciones y Aportes de Nomina y Aportes a Fondos de Pensiones AFP, estos rubros ya no serán presentados como cuentas por pagar comerciales corrientes, en su lugar serán presentadas como beneficios a empleados, este cambio no altera de forma material las cifras presentadas y mejora el análisis por parte de los usuarios de la información financiera.

## 12. Pasivos por impuestos corrientes

Corresponde a los saldos de impuestos corrientes que quedaron por pagar a la dirección de impuestos y aduanas nacionales por parte de la compañía por retención en la fuente del periodo octubre, así como también retención de industria y comercio por pagar a la secretaria de hacienda distrital del municipio de Bogotá. Las obligaciones fiscales pendientes al corte de 31 de octubre de 2021 serán presentadas y pagadas dentro de los calendarios establecidos para tal fin durante el año 2021.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA	\$ 0	\$ 366,548
RETENCIONES POR PAGAR	\$ 49,023	\$ 31,267
RETENCION DE IVA POR PAGAR	\$ 5,523	\$ 0
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR	\$ 24,072	\$ 411,410
IMPUESTO DE ICA BOGOTÁ	\$ 1,283	\$ 3,321
IMPUESTO DE ICA CAJICA	\$ 0	\$ 1,664
RETENCION DE ICA	\$ 24,915	\$ 3,631
<b>Total:</b>	<b>\$ 104,816</b>	<b>\$ 817,841</b>

Para la emisión de los presentes estados financieros de propósito especial con corte al 31 de octubre de 2021 con destino a La Secretaría del Hábitat no se realiza determinación de provisión de impuesto sobre la renta ni tampoco cálculo de impuesto diferido, las cuales se realizarán para el cierre de Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2021. Para el año 2020 se calculó el impuesto sobre la renta de acuerdo con los criterios fiscales establecidos.

### 13. Beneficios a Empleados

La sociedad tiene causada a octubre 31 de 2021, las prestaciones sociales de Ley que corresponden a los empleados que se encuentran con contrato laboral vigente con la compañía.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
SALARIOS POR PAGAR	a. \$ 4,884	\$ 0
CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ 127,794	\$ 87,327
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 15,101	\$ 9,503
PRIMA DE SERVICIOS	\$ 58,683	\$ 0
VACACIONES CONSOLIDADAS	\$ 77,444	\$ 280
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	\$ 37,509	\$ 23,988
APORTES A FONDOS DE PENSIONES AFP	\$ 36,185	\$ 21,416
<b>Total:</b>	<b>\$ 357,600</b>	<b>\$ 142,514</b>

a. Al 31 de octubre de 2021 la sociedad tiene salarios pendientes de pago correspondientes a liquidaciones definitivas de contrato laboral, las cuales fueron cancelados durante los primeros días del mes de noviembre.

Para efectos de presentación se reexpresa la presente nota, en cuanto al rubro de Retenciones y Aportes de Nomina y Aportes a Fondos de Pensiones AFP, estos rubros ya no serán presentados como cuentas por pagar comerciales corrientes, en su lugar serán presentadas como beneficios a empleados, este cambio no altera de forma material las cifras presentadas y mejora el análisis por parte de los usuarios de la información financiera.

#### 14. Otros Pasivos No Financieros

Este rubro contiene los pasivos no financieros derivados de la ejecución de los proyectos de construcción que actualmente se lleva a cabo:

		31/10/2021	31/12/2020
(En miles de pesos)			
PASIVOS PROYECTO HOUSE	ANEXO 1	\$ 16,277,183	\$ 25,830,109
PASIVOS CONTRATO SOLAR	ANEXO 2	\$ 1,511,602	\$ 141,562
PASIVOS CONTRATO STUDIOS	ANEXO 3	\$ 7,417,251	\$ 2,296,304
PASIVOS CONTRATO STUDIOS II	ANEXO 4	\$ 1,350,862	\$ 0
PASIVOS PROYECTO NORTH POINT LIFT	ANEXO 5	\$ 944,925	\$ 0
PASIVOS PROYECTO PARQUE CIUDAD POMAR - ALISO	ANEXO 6	\$ 5,112,859	\$ 1,752,254
PASIVOS PROYECTO AGUILA	ANEXO 7	\$ 232,478	\$ 0
ACREEDORES VARIOS	ANEXO 8	\$ 11,556,512	\$ 750,000
<b>Total:</b>		<b>\$ 44,403,673</b>	<b>\$ 30,770,228</b>

**Descripción anexo 1:** Representa la ejecución de proyecto de construcción North Point House, el cual inicialmente tenía una ejecución bajo contrato de mandato entre las sociedades ZAFFIRO SAS (Mandatario) y KORNER SAS (Mandante) firmado el 20 de marzo de 2019, dicho contrato fue liquidado el 31 de mayo del año 2021 registrando la ejecución de este. Al corte de 31 octubre de 2021 presenta los siguientes saldos:

		31/10/2021	31/12/2020
(En miles de pesos)			
PASIVOS PROYECTO HOUSE	ANEXO 1		
ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 12,560,207	\$ 8,391,375
RETENCIONES EN GARANTIA		\$ 808,643	\$ 323,772
PRESTAMOS POR PAGAR		\$ 0	\$ 13,715,198
CONTRATO DE MANDATO HOUSE		\$ 0	\$ 3,347,985
HOUSE OBLIGACIONES LABORALES		\$ 0	\$ 51,779
PRESTAMOS INTERNOS RECIBIDOS		\$ 2,908,333	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 16,277,183</b>	<b>\$ 25,830,109</b>

Así mismo la sociedad se encuentra ejecutando los proyectos de construcción de apartamentos que se relacionan a continuación:

La sociedad adelanta procesos de comercialización y preventa de unidades inmobiliarias en los diferentes proyectos que adelanta para lo cual, a 31 de octubre de 2021 la sociedad mantiene encargos fiduciarios para el abono de anticipos para la compra de inmuebles en dichos proyectos, dichos anticipos se tienen en la Fiduciaria Davivienda quien los transferirá a las cuentas propias de la sociedad en el momento en que sea cumplido con el punto de equilibrio entre costos ejecutados y recaudos por preventa. Durante el mes de marzo de

2021 el proyecto Studios I cumplió con este punto de equilibrio y a partir de ese momento la sociedad ha hecho uso de los recursos depositados por los clientes con el fin de apalancar las operaciones de dicho proyecto y cumplir con las diferentes obligaciones adquiridas.

**Descripción anexo 2:** Proyecto Solar: proyecto VIS bajo ejecución propia cuyo fin es el uso residencial, se encuentra ubicado en la Avenida Pradilla Lote los pinos del municipio Chía Cundinamarca.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS PROYECTO SOLAR</b>	<b>ANEXO 2</b>		
SOLAR ANTIPOPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 1,511,602	\$ 141,562
<b>Total:</b>		<b>\$ 1,511,602</b>	<b>\$ 141,562</b>

**Descripción anexo 3:** Proyecto Studios: proyecto VIS bajo ejecución propia cuyo fin es el uso residencial, se encuentra ubicado en Bogotá en la Carrera 7 No. 156 80.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS PROYECTO STUDIOS I</b>	<b>ANEXO 3</b>		
STUDIOS I ANTIPOPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 6,844,857	\$ 2,289,765
RETENCIONES EN GARANTIA		\$ 132,743	\$ 6,539
OTROS PASIVOS		\$ 439,651	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 7,417,251</b>	<b>\$ 2,296,304</b>

**Descripción anexo 4:** Proyecto Studios etapa 2: proyecto VIS bajo ejecución cuyo fin es el uso residencial, se encuentra ubicado en Bogotá.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS CONTRATO STUDIOS II</b>	<b>ANEXO 4</b>		
STUDIOS II ANTIPOPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 1,350,862	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 1,350,862</b>	<b>\$ 0</b>

**Descripción anexo 5:** Proyecto North Point Lift: proyecto de ejecución propia cuyo fin es el uso residencial, se encuentra ubicado en Bogotá.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS PROYECTO NORTH POINT LIFT</b>	<b>ANEXO 5</b>		
NORTH POINT LIFT ANTIPOPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 944,925	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 944,925</b>	<b>\$ 0</b>

**Descripción anexo 6:** Proyecto Pomar: proyecto para uso residencial, se encuentra ubicado en el Municipio de Cajicá.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS PROYECTO PARQUE CIUDAD POMAR - ALISO</b>	<b>ANEXO 6</b>		
ANTICIPO CLIENTES		\$ 1,369,175	\$ 0
ANTICIPOS LOTE ALISO		\$ 3,573,201	\$ 1.750,000
RETENCIONES EN GARANTIA		\$ 170,483	\$ 2,254
<b>Total:</b>		<b>\$ 5,112,859</b>	<b>\$ 1,752,254</b>

**Descripción anexo 7:** Proyecto Águila: proyecto ejecutado bajo modalidad de mandato cuya finalidad es la adecuación en inmueble, se encuentra ubicado en el Centro Comercial Santafé en la ciudad de Bogotá, en este proyecto Korner SAS actúa en calidad de Mandatario y el Centro Comercial Santafé actúa como Mandante.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
<b>PASIVOS PROYECTO AGUILA</b>	<b>ANEXO 7</b>		
ANTICIPOS PROYECTO AGUILA		\$ 232,478	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 232,478</b>	<b>\$ 0</b>

**Descripción anexo 8:** La sociedad posee cuentas por pagar a acreedores varios las cuales presentan un saldo corriente y no devengan ningún cobro de interés, la sociedad espera sean canceladas durante el ejercicio normal del negocio. Para efectos de presentación el rubro de acreedores varios será presentado como un pasivo no corriente, este cambio no altera de forma material las cifras reveladas y facilita el análisis para los interesados.

		31/10/2021	31/12/2020
		(En miles de pesos)	
ANTICIPOS HONORARIOS DE CONSTRUCCION		\$ 0	\$ 750,000
BOCASIERRA SAS		\$ 595,024	\$ 0
BRAD SAS		\$ 85,557	\$ 0
OREJUELA DE RINCON BEATRIZ EUGENIA		\$ 7,829,212	\$ 0
DRABET SAS		\$ 134,127	\$ 0
ZAFFIRO SAS		\$ 226,172	\$ 0
INFUTURAS SAS		\$ 178,389	\$ 0
INVERSIONES RINCON OREJUELA Y CIA. S.A.S EN LIQUID		\$ 500,000	\$ 0
OREJUELA MEJIA SAS		\$ 2,000,000	\$ 0
<b>Total:</b>		<b>\$ 11,556,512</b>	<b>\$ 750,000</b>

## 15. Patrimonio

La sociedad está compuesta por 10.000 acciones con un valor nominal de \$5.000 (Valor en pesos colombianos), para un total de \$50.000.000 (Valores en pesos colombianos). La sociedad no ha realizado la apropiación de la reserva legal, la misma será incluida para la emisión de estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2021 para su aprobación en la asamblea ordinaria de accionistas del año 2022.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	\$ 50,000	\$ 50,000
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ (365,537)	\$ 307,944
UTILIDADES ACUMULADAS GRAVADAS	\$ 468,459	\$ 160,515
Total:	\$ 152,922	\$ 518,459

## 16. Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias que la sociedad actualmente recibe son por concepto de: construcción, correspondientes a la venta de inmuebles en el proyecto North Point House, la realización de asesorías a terceros de carácter administrativo empresarial y prestación servicios de administración de recursos operativos profesionales, sus ingresos provienen de la base de los ingresos que factura los clientes y de acuerdo con una proporción pactada.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
CONSTRUCCION	\$ 801,171	\$ 295,000
RECURSOS OPERATIVOS	\$ 1,129,862	\$ 3,174,351
HONORARIOS SERVICIOS PROFESIONALES EN OBRA	\$ 48,117	\$ 0
Total:	\$ 1,979,150	\$ 3,469,351

## 17. Gastos de Administración

El detalle de los gastos de administración correspondientes al corte a 31 octubre de 2021, es el siguiente:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 805,653	\$ 2,012,682
HONORARIOS	\$ 107,918	\$ 91,203
IMPUESTOS	\$ 92,019	\$ 15,998
ARRENDAMIENTO	\$ 102,424	\$ 105,049
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	\$ 6,340	\$ 840
SEGUROS	\$ 1,334	\$ 0
SERVICIOS	\$ 111,267	\$ 78,130
GASTOS LEGALES	\$ 30,919	\$ 4,127
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 304	\$ 240
ADECUACION E INSTALACION	\$ 20,240	\$ 755
DEPRECIACIONES	\$ 15,369	\$ 3,815
AMORTIZACIONES	\$ 10,741	\$ 15,444
DIVERSOS	\$ 86,572	\$ 72,323
<b>Total:</b>	<b>\$ 1,391,099</b>	<b>\$ 2,400,606</b>

### 18. Gastos de Ventas

Los gastos de venta corresponden a las erogaciones en las que ha inquirido la sociedad en publicidad y promoción de los proyectos que se encuentra desarrollando.

PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y PROMOCION	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
	\$ 648,926	\$ 272,167
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 648,926</b>	<b>\$ 272,167</b>

### 19. Otros ingresos

Los ingresos recibidos otros conceptos incluyen otros ingresos derivados un mayor valor de provisión de impuesto sobre la renta del año 2020.

AUXILIO PAEF NOMINA OTROS INGRESOS	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
	\$ 0	\$ 23,696
	\$ 104,570	\$ 1,227
<b>Total:</b>	<b>\$ 104,570</b>	<b>\$ 24,923</b>

### 20. Otros Gastos

La composición de otros gastos corresponde a gastos no relacionados con la actividad operacional.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
OTROS GASTOS	\$ 77,400	\$ 117,961
<b>Total:</b>	<b>\$ 77,400</b>	<b>\$ 117,961</b>

## 21. Gastos Financieros

La sociedad incurrió en gastos financieros durante lo corrido del año 2021 derivados del manejo y administración de los productos financieros en donde la sociedad tiene depositado el efectivo disponible. El rubro de intereses incluye los intereses financieros pagados por los créditos constructor en lo corrido del año 2021.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
GASTOS BANCARIOS	\$ 1,273	\$ 241
GRAVAMEN AL MOVIMIENTO FINANCIERO	\$ 93,821	\$ 24,250
COMISIONES	\$ 9,205	\$ 3,258
INTERESES	\$ 243,119	\$ 1,307
OTROS	\$ 569	\$ 0
<b>Total:</b>	<b>\$ 347,987</b>	<b>\$ 29,057</b>

## 22. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros recibidos corresponden a rendimientos generados durante el año 2021 derivado de cuentas de ahorro que posee la sociedad.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
FINANCIEROS	\$ 16,156	\$ 9
	<u>\$ 16,156</u>	<u>\$ 9</u>

## 23. Impuesto Sobre la Renta

Para la emisión de los presentes estados financieros de propósito especial con corte al 31 de octubre de 2021 con destino a La Secretaría del Hábitat no se realiza determinación de provisión de impuesto sobre la renta ni tampoco cálculo de impuesto diferido, las cuales se realizarán para el cierre de Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2021. Para el año 2020 se calculó el impuesto sobre la renta de acuerdo con los criterios fiscales establecidos.

	31/10/2021	31/12/2020
	(En miles de pesos)	
PROVISION IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	\$ 0	\$ 366,548
<b>Total:</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 366,548</b>

#### 24. Negocio en Marcha

La información financiera se prepara debido a que la compañía está en funcionamiento y en condiciones normales continuará estando dentro de un futuro previsible. El período de funcionamiento estimado de la entidad es indefinido, así mismo el accionista y los administradores de la sociedad no tienen la intención de liquidar, suspender, recortar sus operaciones o cerrarla temporalmente.

#### 25. Hechos Subsecuentes

Debido a la contingencia presentada a nivel mundial, conocida como el COVID 19, el impacto administrativo y financiero que obtuvo la compañía la conllevó a la disminución de operaciones de la compañía durante el 2020, actualmente la sociedad trabaja en la reactivación completa de sus operaciones para la ejecución normal de los proyectos constructivos que actualmente lleva a cabo, con lo cual no presenta actualmente ninguna situación adicional que pueda afectar el normal funcionamiento de la compañía.

#### 26. Hechos Jurídicos

Las personas cuyos nombres figuren inscritos en el correspondiente registro mercantil como gerentes principales y suplentes serán los representantes de KORNER S.A.S para todos los efectos legales, mientras no se cancele su inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento. Al corte del 31 de Octubre de 2021 la sociedad no tiene ningún proceso de demandas o litigios que puedan generar alguna futura contingencia que pueda llegar a afectar el normal funcionamiento o la ejecución de los proyectos.

  
 Representante legal  
 Paula Andrea Melgarejo Moreno

  
 Contador Público  
 Dioselina Mendoza Lopez  
 No. T.P 89.405-T

**CERTIFICACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL CON DESTINO A LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público de la Compañía certificamos que hemos preparado los estados financieros individuales y revelaciones a los estados financieros de propósito especial con destino a La Secretaría del Hábitat al 31 de octubre de 2021. Estado de situación financiera, Estado de resultado por función, Estado de cambios en el patrimonio, Estado de flujos de efectivo método indirecto de la sociedad KORNER S.A.S. los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo y además por los periodos terminados en esa fecha, han sido fielmente tomados de los libros, y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros, hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

1. Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros individuales de propósito especial con destino a la secretaría del hábitat de la Compañía al 31 de Octubre de 2021, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el año terminado en esta fecha. Excepto por:
  - a. Tal y como lo indica la nota 23, no se determina ni reconoce impuesto a las ganancias (Impuesto sobre la renta y complementarios).
  - b. De igual forma como lo indica la nota 23, no se genera reconocimiento de impuesto diferido.
  - c. Tal y como lo indica la nota 4.1, no se efectuó valoración de deterioro de las cuentas por cobrar.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades y/o fraude que involucren a miembros de la administración o empleados que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
3. Todos los hechos económicos realizados por la Compañía, durante el periodo terminado en 31 de octubre de 2021, se han reconocido en los estados financieros individuales de propósito especial.
4. Los activos representan probables derechos económicos futuros y los pasivos representan probables obligaciones actuales y futuras, obtenidos o a cargo de la Compañía al 31 de octubre de 2021.

5. Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia. A excepción de:
- a. Tal y como lo indica la nota 23, no se determina ni reconoce impuesto a las ganancias (Impuesto sobre la renta y complementarios).
  - b. De igual forma como lo indica la nota 23, no se genera reconocimiento de impuesto diferido.
  - c. Tal y como lo indica la nota 4.1, no se efectuó valoración de deterioro de las cuentas por cobrar.
6. Todos los hechos económicos que afectan la Compañía han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros individuales de propósito especial.

Atentamente,

  
REPRESENTANTE LEGAL  
Paula Andrea Melgarejo Moreno

  
CONTADOR PÚBLICO  
Dioselina Mendoza Lopez  
No T.P.89405-T

Bogotá D.C. 10 de noviembre de 2021

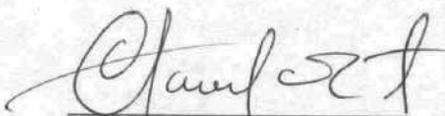
Señores  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE CHÍA - DIRECCIÓN DE URBANISMO**  
Chía – Cundinamarca

**Asunto:** Coadyuvancia para registro de enajenador y radicación de documentos para actividades de promoción (permiso de ventas) para proyecto inmobiliario Solar.

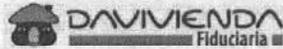
Respetados señores:

**PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52833121, expedida en Bogotá D.C., obrando en calidad de segunda suplente del representante legal y debidamente autorizada por la sociedad **AVEPRAD SAS**, en adelante LA SOCIEDAD, identificada con NIT. 900426821-4, dueña del lote ubicado en la Avenida Pradilla Carrera Quinta Este Lote 1 del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20802955 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, manifiesto por medio de la presente comunicación que LA SOCIEDAD **COADYUVA** la solicitud presentada ante la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE CHÍA – DIRECCIÓN DE URBANISMO de la Alcaldía de Chía, por parte de la sociedad **KORNER SAS**, identificada con Nit. 901258454-7, representada legalmente por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52833121, expedida en Bogotá D.C. para que sea ella quien realice todos los trámites necesarios para la obtención de la solicitud señalada en el asunto sobre el inmueble antes descrito. Esto debido a que **KORNER SAS** será quien desarrollará el Proyecto Solar y será la sociedad gestora, constructora y comercializadora de este.

Cordialmente



**PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**  
CC 52833121 de Bogotá D.C.  
Segunda Suplente del Representante Legal.  
**AVEPRAD SAS**  
NIT. 900426821-4



Fideicomiso Solar

**Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos****Fideicomiso Solar**

Entre los suscritos: (i) **Fernando Alonso Gómez Contreras**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.623.409, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Aveprad S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de marzo de dos mil once (2011), debidamente inscrito el siete (07) de abril de dos mil once (2011) bajo el Número 01468368 del Libro IX, identificada con NIT. 900.426.821-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas mediante Acta No. 19 del diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Aportante**; (ii) **Paula Andrea Melgarejo Moreno**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.833.121, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Korner S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta de Accionista Único del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2019), debidamente inscrita el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02427798 del Libro IX, identificada con NIT. 901.258.454-7, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Desarrollador**, y quien en conjunto con el **Fideicomitente Aportante** se denominarán los **Fideicomitentes**; y (iii) **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **Fiduciaria Davivienda S.A. - Fidudavivienda S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará la **Fiduciaria**, proceden a celebrar el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

**Declaraciones**

**Cada uno de los Fideicomitentes declara a través de sus Representantes Legales:**



**En relación con la constitución del Contrato de Fiducia:**

1. Que son sociedades constituidas conforme a la Ley.
2. Que, mediante la suscripción de este **Contrato**, declaran bajo la gravedad del juramento, que gozan de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto, suscriben este **Contrato** de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este **Contrato** declaran, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente **Contrato** no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que con la constitución del presente **Fideicomiso** no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Así mismo, declaran que el presente **Contrato** no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Que cuentan con las facultades suficientes para obligarlas en los términos del presente **Contrato**, y tales facultades no les han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente **Contrato**.
6. Que cuentan con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el presente **Contrato**, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas.
7. Que los bienes fideicomitidos se encuentran a paz y salvo en impuestos, tasas y/o contribuciones a la fecha de constitución del presente **Contrato**.
8. Que conocen las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
9. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el presente **Contrato**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
10. Que fueron advertidos de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
11. Que fueron advertidos del deber de informar a la **Fiduciaria** inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
12. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente **Contrato**, la suficiente información por parte de la **Fiduciaria** sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la



claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del mismo.

**En relación con la ejecución del Contrato de Fiducia:**

1. Que no han sido inducidos por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el presente **Contrato**.
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado les corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitados contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos.
4. Que previamente a la celebración de este **Contrato**, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiesta su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente aceptan expresamente que los recursos del **Fideicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**.
5. Que fueron advertidos que en la administración del presente **Contrato** se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos.
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que le remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**. Que, en el mismo sentido, fueron advertidos de su deber de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fueron advertidos de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en sus organizaciones y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes y que responderán a la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente cada uno de los **Fideicomitentes** manifiesta que conoce que la **Fiduciaria** al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber a los **Fideicomitentes** aquellos aspectos que considere deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del presente **Contrato**.



8. Que la **Fiduciaria** podrá, por razones debidamente justificadas, oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores o cualquier otra denominación, que pretendan por sí o por instrucción de los **Fideicomitentes**, vincularse al **Fideicomiso** en cualquiera de las formas mencionadas.
9. Que fueron advertidos de su deber de actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente solicitada por la **Fiduciaria**.
10. Que el **Fideicomitente Desarrollador** fue advertido de su obligación de obtener la autorización por parte de los terceros que se vinculen al **Proyecto** en su calidad de **Compradores**, para el manejo y autorización de datos personales y que los mismos serán transmitidos a la **Fiduciaria** de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección de datos.
11. Que el **Fideicomitente Desarrollador** fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones, respecto de los bienes fideicomitados que son objeto del presente **Contrato**.
12. Que el **Fideicomitente Desarrollador** fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el presente **Contrato**, cuando el **Fideicomiso** no cuente con recursos suficientes para tal fin.

**En relación con la liquidación del Contrato de Fiducia:**

1. Que fueron advertidos de su deber de colaborar al momento de liquidar el presente **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación.
2. Que fueron advertidos de contribuir con los gastos del **Fideicomiso** so pena de dar por terminado el presente **Contrato** o cuando el **Fideicomiso** no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo.
3. Que fueron advertidos de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del **Fideicomiso** en el momento de la liquidación del presente **Contrato**.
4. Que el **Fideicomitente Desarrollador** fue advertido de su deber asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones respecto de los bienes fideicomitados que se causen en la liquidación del presente **Contrato**.
5. Que fueron advertidos de su deber asumir con sus propios recursos los costos, gastos, y honorarios de representación judicial por procesos coactivos, condenas al pago de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la liquidación del presente **Contrato**, que pudieran recaer sobre la **Fiduciaria** con ocasión del presente **Contrato** liquidado o las relaciones jurídicas objeto del mismo, cuyos pagos por parte de cada uno de los **Fideicomitentes** pudieron ser omitidos durante la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato**.



Fideicomiso Solar

6. Que el **Fideicomitente Desarrollador** fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

**La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:**

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del presente **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.
2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitados contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos **Fideicomitentes**.
4. Que para la contabilidad del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida de los **Fideicomitentes**.

Realizadas las anteriores declaraciones, que hacen parte integral del presente **Contrato**, hemos convenido la celebración del mismo, de acuerdo con lo establecido en las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas legales vigentes, previas las siguientes:

**Generalidades**

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las partes del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo, Enmienda, Renuncia:** Este **Contrato** contiene:
  - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto.



- 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del presente **Contrato**.
- 2.3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este **Contrato** será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior.
3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus causahabientes y cesionarios. Tendrá aplicación respecto de herederos y legitimarios solo en los eventos que la Ley así lo permita o una autoridad jurisdiccional lo disponga.
4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este **Contrato** no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, si ello fuere posible.
5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
6. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor de los **Fideicomitentes**, ni se deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.
7. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso a los **Fideicomitentes** acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que, por disposiciones legales, sea confidencial.
8. Cada uno de los **Fideicomitentes** declara bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregará a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por cada uno de los **Fideicomitentes**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.



9. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** Según el leal saber y entender de cada uno de los **Fideicomitentes**, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de cada uno de los **Fideicomitentes** de ejecutar el presente **Contrato**; o (ii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este **Contrato**.
10. **Cumplimiento de Contratos:** A la fecha, cada uno de los **Fideicomitentes** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.
11. **Tributos:** Cada uno de los **Fideicomitentes** manifiesta que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente **Contrato** o del desarrollo del **Proyecto**.
12. **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:** Los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** para que en la contabilidad del **Fideicomiso** de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de información financiera de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

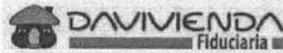
#### Consideraciones

- Primera:** Que el **Fideicomitente Aportante** es titular del derecho de dominio respecto del inmueble en mayor extensión ubicado en el municipio de Chía - departamento de Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, el cual, una vez transferido al **Fideicomiso** por el **Fideicomitente Aportante** en los términos establecidos en el presente **Contrato**, será objeto de desenglobe para así obtener de manera individual el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el **Proyecto**. El **Fideicomitente** declara que el **Proyecto Solar** se desarrollará sobre el inmueble resultante de la segregación del inmueble en mayor extensión indicado anteriormente, la cual se protocolizará mediante escritura pública de desenglobe, el cual contará con un área de cuatro mil quinientos cincuenta y cinco punto ochenta y dos metros cuadrados (4.555,82



m2) (en adelante el **Lote**), y el inmueble restante del citado desenglobe será restituido a favor del **Fideicomitente Aportante** o Al tercero que éste instruya mediante comunicación escrita, en nombre y por cuenta del **Fideicomitente Aportante**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**. Los costos y gastos que genere la restitución del inmueble restante serán asumidos de manera directa por el **Fideicomitente Aportante**. En caso que la transferencia del inmueble restante se realice a favor de un tercero por instrucción del **Fideicomitente Aportante**, la misma se realizará a título de beneficio en fiducia mercantil.

- Segunda:** Que el **Fideicomitente Desarrollador** tiene interés en desarrollar urbanística y constructivamente un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS por etapas (en adelante el **Proyecto**), sobre el **Lote**.
- Tercera:** Que para cumplir el objetivo planteado en la **Consideración** inmediatamente anterior, los **Fideicomitentes** han decidido celebrar el presente **Contrato** con la **Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un **Patrimonio Autónomo** (en adelante el **Fideicomiso**).
- Cuarta:** Que el **Fideicomiso** tendrá por finalidad exclusiva recibir el inmueble en mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, por la transferencia que realizará el **Fideicomitente Aportante**, a título de adición a fiducia mercantil y como aporte del mismo, permitir a los **Fideicomitentes** la segregación del mismo para la obtención del **Lote** y permitir el desarrollo del **Proyecto** que se desarrollará sobre el mismo.
- Quinta:** Que el **Fideicomitente Desarrollador** adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica del **Proyecto**, la coordinación general de este, así como la promoción de las **Unidades Privadas** que se construyan, con el lleno de los requisitos de Ley. Así mismo, el **Fideicomitente Desarrollador** adelantará el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, por lo cual será el único responsable de la gerencia y construcción del **Proyecto**.
- Sexta:** Que el **Fideicomiso** tendrá por finalidad exclusiva permitir el desarrollo por etapas de un proyecto de vivienda de interés social - VIS con sujeción a lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicione o deroguen.
- Séptima:** Que la **Fiduciaria** cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del presente **Contrato**, es una



entidad debidamente autorizada para celebrar Contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

#### Cláusulas

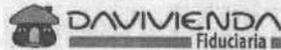
**Primera.- Definiciones:** Para la fiel Interpretación de este **Contrato**, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este **Contrato** se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, pero cuando el legislador los haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

**1.1. Beneficiarios:** El **Fideicomitente Aportante** y el **Fideicomitente Desarrollador** tendrán derecho a recibir, los siguientes beneficios en el presente **Contrato**:

**1.1.1. El Fideicomitente Aportante**, por la transferencia del **Lote** al presente **Fideicomiso**, tendrá derecho a recibir, a título de restitución de aporte, el valor por el cual se realizó la transferencia del **Lote** a favor del **Fideicomiso** y a título de beneficio, las sumas que superen el valor girado a título de restitución de aporte hasta completar la suma de ocho mil millones de pesos moneda corriente (\$8.000.000.000,00), después de culminado el **Proyecto**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **Fideicomiso**, de haberse pagado totalmente el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**. El valor del beneficio establecido anteriormente para el **Fideicomitente Aportante** incluye el valor correspondiente a la restitución por el aporte del **Lote** al **Fideicomiso**, situación que deberá ser informada por el **Fideicomitente Aportante** mediante comunicación suscrita por su Representante Legal para el correspondiente registro contable.

**1.1.2. El Fideicomitente Desarrollador**, tendrá derecho a recibir de las utilidades del **Proyecto**, la suma de cuatro mil ciento ochenta y tres millones de pesos moneda corriente (\$4.183.000.000,00), después de culminado el **Proyecto**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **Fideicomiso**, de haberse pagado totalmente el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, de haberse girado totalmente el beneficio a favor del **Fideicomitente Aportante** y de



haberse enajenado o transferido la totalidad de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**.

No obstante lo anterior, la **Fiduciaria** podrá otorgar anticipo de utilidades al **Fideicomitente Desarrollador** hasta por el total del beneficio a su favor, es decir, hasta la suma de cuatro mil ciento ochenta y tres millones de pesos moneda corriente (\$4.183.000.000,00), de acuerdo con del presupuesto aprobado. El giro de los recursos se realizará de acuerdo con el avance de obra presentado por el **Perito** autorizado y siempre y cuando el flujo de caja del **Proyecto** lo permita. Dichos anticipos de utilidades serán legalizados con las utilidades que genere el **Proyecto** al corte del treinta y uno (31) de diciembre de cada año y la solicitud de giro deberá ser firmada por el **Fideicomitente Desarrollador** y el **Interventor**.

- 1.1.3. El **Fideicomitente Aportante**, tendrán derecho a recibir de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**, después de culminado el **Proyecto**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **Fideicomiso**, de haberse pagado totalmente el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, de haberse girado totalmente los beneficios a favor de los **Fideicomitentes** en los términos indicados en los Numerales 1.1.1. y 1.1.2. anteriores y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**.

Independiente del anticipo arriba señalado, no se podrán efectuar anticipos adicionales de utilidades, excedentes, beneficios o utilidades a favor de los **Fideicomitentes** o terceros, hasta el momento en que se haya pagado la totalidad del **Crédito** otorgado por **Entidad Crediticia**.

- 1.2. **Certificación Técnica de Ocupación:** Es el documento que será expedido por el **Supervisor Técnico**, en el cual se certifique que el **Proyecto** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
- 1.3. **Comité de Seguimiento:** Es el órgano consultivo y de seguimiento del **Fideicomiso**.
- 1.4. **Compradores, Promitentes Compradores:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el **Fideicomiso** contratos de promesa de compraventa y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las **Unidades Privadas** resultantes de cada una de las etapas del **Proyecto**.
- 1.5. **Contrato:** Es el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**.
- 1.6. **Crédito:** Son las obligaciones de pago a cargo del **Fideicomiso** y a favor de la **Entidad Crediticia**, por concepto de los préstamos otorgados para financiar la construcción del **Proyecto**, que serán desembolsados y administrados a través del **Fideicomiso**.



- 1.7. **Entidad Crediticia:** Es Banco Davivienda S.A., identificado con NIT. 860.034.313-7, entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual aprobó el **Crédito** a favor del **Fideicomiso** para financiar la construcción del **Proyecto**. El **Fideicomitente Desarrollador** ostentará la calidad de deudor solidario del **Crédito**.
- 1.8. **Fideicomiso Solar o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** Es el **Patrimonio Autónomo** creado en virtud del presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.9. **Gastos Operativos:** Son todos los costos directos e indirectos de la obra incluidos los financieros que son girados directamente por la **Fiduciaria** o que se giran al **Fideicomitente Desarrollador** incluidos los correspondientes a su gestión o por reembolso de costos y gastos.
- 1.10. **Interventor:** Es la persona natural o jurídica que será contratada por el **Fideicomitente Desarrollador** para efectuar labores de interventoría administrativa, financiera y técnica del **Proyecto** y quien para los efectos del presente **Contrato** será el responsable de dar visto bueno a las actas de giro señaladas en la **Cláusula Décima (Procedimiento para Realizar los Giros del Proyecto)** del presente **Contrato**. El **Interventor** será designado por el **Fideicomitente Desarrollador** y deberá contar con el visto bueno de la **Entidad Crediticia**.
- 1.11. **Lote:** Es el lote de terreno resultante de la segregación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, la cual se protocolizará mediante escritura pública de desenglobe, el cual contará con un área de cuatro mil quinientos cincuenta y cinco punto ochenta y dos metros cuadrados (4.555,82 m<sup>2</sup>). El **Fideicomitente Aportante** declara que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte se transferirá al presente **Patrimonio Autónomo** a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente **Contrato** y, una vez transferido al mismo, será objeto de segregación para así obtener de manera individual el **Lote**. El **Fideicomitente Aportante** declara que el inmueble remanente resultante del desenglobe indicado anteriormente, será restituido a su favor o transferido a quien éste instruya mediante comunicación escrita, en nombre y por cuenta del **Fideicomitente Aportante**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 1.12. **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):** Son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan al **Fideicomiso** y que se reflejan en los estados financieros.
- 1.13. **Perito:** Es el funcionario que será designado por la **Fiduciaria**, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del **Proyecto**. En el evento que el



**Crédito** sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el **Perito** podrá ser el mismo designado por dicha **Entidad Crediticia**.

- 1.14. **Proyecto:** Se entiende por **Proyecto**, los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario por etapas que se construirá sobre el **Lote**, con sujeción a las licencias de urbanismo y a la licencia de construcción que se expidan para su ejecución. El **Proyecto** será desarrollado en etapas constructivas independientes, cuya Etapa Uno (1) está conformada por trescientas treinta y seis (336) **Unidades Privadas** de vivienda de interés social - VIS.
- 1.15. **Supervisor Técnico:** Es la persona designada por el **Fideicomitente Desarrollador**, quien tendrá a su cargo la expedición de la **Certificación Técnica de Ocupación** y sus honorarios estarán a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**.
- 1.16. **Unidades Privadas:** Son los inmuebles que integrarán el **Proyecto**, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

**Segunda.- Responsabilidad de las Partes:** Todas las partes en el presente **Contrato** responden hasta la culpa leve, de conformidad con el artículo 63 - inciso 2 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Conviene las partes que:

- 2.1. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente **Contrato**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el **Fideicomitente Desarrollador**, a la transferencia de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y al pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el **Fideicomiso** y en los términos estipulados en el presente **Contrato**.
- 2.2. La responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes** acordes con lo establecido en el Numeral precedente y las normas legales.
- 2.3. La **Fiduciaria** no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el **Lote**, sobre la estabilidad del **Proyecto**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las **Unidades Privadas** a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del **Fideicomitente Desarrollador**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del **Proyecto** le corresponde al **Fideicomitente Desarrollador** y en relación con ella, la **Fiduciaria** y el **Fideicomitente Aportante** no asumen responsabilidad alguna.



- 2.4. El **Fideicomitente Desarrollador** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **Proyecto** frente a la **Fiduciaria**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, como constructor, de acuerdo con la Ley, debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa compraventa. De igual manera, el **Fideicomitente Desarrollador** responderá ante la **Fiduciaria** y ante los **Compradores**, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del presente **Contrato**.
- 2.5. El **Fideicomitente Desarrollador** tendrá la calidad de "**Enajenador**" para los efectos de lo establecido en la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto, será el único responsable ante los **Compradores** por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley.
- 2.6. La **Fiduciaria** y el **Fideicomiso** no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente a cada uno de los **Fideicomitentes**, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que les corresponde asumir a estos últimos.

**Tercera.- Naturaleza:** Este es un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, reglado básicamente por los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

**Cuarta.- Constitución del Patrimonio Autónomo:** De conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente **Contrato** y la transferencia de los bienes mencionados en la **Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso)** del presente **Contrato**, así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, se constituye un **Patrimonio Autónomo** el cual actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la **Fiduciaria** y se denominará "**Fideicomiso Solar**".

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomiso** tendrá una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

**Parágrafo Segundo:** Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al **Patrimonio Autónomo** estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la **Fiduciaria** y de aquellos que correspondan a otros negocios



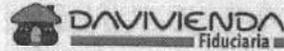
fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

**Quinta.- Objeto:** El objeto del presente **Contrato** consiste en que el **Fideicomiso** reciba a título de adición a fiducia mercantil y como aporte del **Fideicomitente Aportante**, la propiedad y posesión material respecto del **Lote**, a fin de que la **Fiduciaria**, en su condición de vocera y administradora del **Fideicomiso**, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS sobre el mismo, por cuenta y riesgo del **Fideicomitente Desarrollador**, pague el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, pague a los demás acreedores del **Fideicomiso**, y transfiera las **Unidades Privadas** resultantes a los **Compradores**, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la **Cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones de los Fideicomitentes)** del presente **Contrato**.

En desarrollo del anterior objeto, la **Fiduciaria** tendrá a su cargo, como vocera del **Fideicomiso**, las siguientes gestiones:

- 5.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el **Fideicomiso** procederá a recibir el derecho de dominio sobre el **Lote**, o los lotes que a futuro se reciban, a título de adición a fiducia mercantil y como aporte del **Fideicomitente Aportante**, así como de suscribir las escrituras públicas de desenglobe o englobe que se requieran.
- 5.2. Recibir los recursos aportados por el **Fideicomitente Desarrollador** y los provenientes de los **Compradores** desde el momento de la separación de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**.
- 5.3. Permitir al **Fideicomitente Desarrollador** la ejecución de cada una de las etapas del **Proyecto** que se efectuará sobre el **Lote**, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados.
- 5.4. Servir de fuente de pago de las acreencias que se mencionan en el presente **Contrato**, así como de las que contraiga a cualquier título el **Fideicomiso**.
- 5.5. Pagar el **Crédito**, así como las demás acreencias que se mencionan en el presente **Contrato**, y las que contraiga a cualquier título el **Fideicomiso**.
- 5.6. Transferir a los **Compradores** las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
- 5.7. Girar los beneficios y remanentes a favor de los **Fideicomitentes** según corresponda.

**Sexta.- Irrevocabilidad:** El presente **Contrato** es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por los **Fideicomitentes** o por la **Fiduciaria**, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente **Contrato** y en la Ley. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, solamente requerirán de la aprobación previa y



por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

**Séptima.- Conformación del Fideicomiso:** Constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del presente **Contrato** y para el desarrollo del **Proyecto**.

El **Fideicomiso** se constituye en esta misma fecha con la suma de dos millones de pesos moneda corriente (\$2.000.000,00), que el **Fideicomitente Aportante** y el **Fideicomitente Desarrollador** transferirán cada uno en iguales proporciones, es decir, la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) a título de fiducia mercantil al **Fideicomiso**.

Así mismo, el **Fideicomiso** se integrará en un futuro, entre otros, por los siguientes bienes:

- 7.1. Por el **Lote**, que será transferido en mayor extensión al presente **Fideicomiso** a título de adición a fiducia mercantil que realizará el **Fideicomitente Aportante**, que se describe en la **Cláusula Décima Tercera (Descripción del Lote)** del presente **Contrato**, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente **Contrato**.
- 7.2. Por los aportes que realizarán cada uno de los **Fideicomitentes**, sean estos en dinero o en especie.
- 7.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del **Crédito** otorgado al **Fideicomiso** para el **Proyecto**.
- 7.4. Por los recursos provenientes de los anticipos de los **Compradores** los cuales serán imputables al precio de venta pactado en los contratos de promesa de compraventa.
- 7.5. Por los recursos derivados de las ventas de las **Unidades Privadas**, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
  - I. De las sumas de dinero que los **Compradores** giren directamente o a través de terceros. Cuando quiera que tales recursos consistan en subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la Ley, a nombre del **Fideicomiso** se podrán contratar avales para obtener el desembolso anticipado de tales subsidios. En este evento, el **Fideicomitente Desarrollador** se compromete a tramitar la aprobación y el otorgamiento de los avales y a que se cumplan oportunamente las condiciones pactadas con las entidades financieras, esto es, escrituración y entrega de la **Unidad Privada** de que se trate, en los términos pactados en cada uno de los avales.
  - II. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los **Compradores** por parte de la **Entidad Crediticia** o de cualquier otra entidad.
- 7.6. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los **Compradores** de las sumas adeudadas al **Fideicomiso**, en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren. La **Fiduciaria** no se responsabiliza por la



Fideicomiso Solar

gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los **Compradores** ni de las sumas adeudadas al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa suscritos.

- 7.7. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen.
- 7.8. Por las construcciones que se adelanten sobre el **Lote** con los dineros del **Fideicomiso** por cuenta de los **Fideicomitentes**.
- 7.9. Por las arras cobradas por el **Fideicomitente Desarrollador** a los **Promitentes Compradores** de acuerdo con lo pactado en los contratos de promesa de compraventa.
- 7.10. Por cualquier otro recurso que se vincule al **Fideicomiso**.

**Parágrafo:** Los recursos que ingresen al **Fideicomiso** según esta cláusula anterior, serán administrados por la **Fiduciaria** con sujeción a las instrucciones impartidas en el presente **Contrato**.

**Octava.- Valor Inicial del Patrimonio Autónomo:** El valor inicial del **Fideicomiso** será la suma de dos millones de pesos moneda corriente (\$2.000.000,00), que corresponde al primer (1) aporte de los **Fideicomitentes**. Posteriormente ingresarán al **Fideicomiso** los bienes a que hace referencia la **Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso)** del presente **Contrato**.

**Novena.- Manejo de los Recursos:** Los recursos que ingresen al **Fideicomiso** serán recibidos en la cuenta previamente indicada por la **Fiduciaria**, e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella, donde deberán permanecer mínimo un (1) día hábil, cuyas características y condiciones los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar, las cuales les fueron puestas a su consideración, previamente a la celebración de este **Contrato**, o depositados en cuentas de ahorro y/o corrientes abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, siguiendo las directrices dadas por el **Fideicomitente Desarrollador**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**. En el evento en que el **Fideicomitente Desarrollador** decida que los recursos del **Fideicomiso** se manejen en cuentas de ahorro y/o corrientes, impartirá la correspondiente instrucción a la **Fiduciaria**, y suministrará lo soportes de la negociación de las tarifas y condiciones de remuneración de dichas cuentas que previamente adelante con el Banco Davivienda S.A.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de los **Fideicomitentes** en el sitio web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com), para su consulta.

**Parágrafo Primero:** En el evento que los recursos del **Fideicomiso** no puedan ser invertidos en su totalidad en el mencionado Fondo de Inversión Colectiva Consolidar por superar el límite establecido en el reglamento del mismo, el **Fideicomitente Desarrollador** autoriza a la **Fiduciaria** desde ya, para que dichos recursos puedan ser depositados en cuentas corrientes



Fideicomiso Solar

o de ahorro abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente **Contrato**, y para que la **Fiduciaria** pueda reinvertirlos automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan. Cuando el **Fideicomitente Desarrollador** decida que los recursos del **Fideicomiso** se manejen en cuentas de ahorro y/o corrientes, las tarifas y condiciones de remuneración de dichas cuentas serán acordadas entre el **Fideicomitente Desarrollador** y Banco Davivienda S.A.

**Parágrafo Segundo:** Los recursos del **Fideicomiso** serán transferidos al **Fideicomitente Desarrollador**, de acuerdo con las instrucciones impartidas para este efecto y en la forma que se establezca para ello, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos para llevar a cabo la construcción del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en este **Contrato** y siempre que existan recursos en el **Fideicomiso**.

**Parágrafo Tercero:** En caso de resultar insuficientes los recursos existentes en el **Fideicomiso** para atender las obligaciones por él contraídas, estos serán suministrados por el **Fideicomitente Desarrollador**, en un plazo no mayor a diez (10) días contados a partir de que se presente el faltante de caja de acuerdo con la solicitud que le efectúe la **Fiduciaria**.

**Décima.- Procedimiento para Realizar los Giros del Proyecto:** Los giros requeridos para el desarrollo de cada una de las etapas del **Proyecto** se efectuarán a través de un **Fondo Rotatorio**, correspondiente a una suma de seiscientos millones de pesos moneda corriente (\$600.000.000,00), sin perjuicio de que se puedan efectuar giros a través de actas de giro, a los proveedores de los materiales y a los contratistas previstos en el presupuesto y que deberán contar con visto bueno del **Interventor**. La **Fiduciaria** realizará giros únicamente hasta el límite de los costos de construcción expresados en la carta de aprobación del **Crédito** que sea expedido por la **Entidad Crediticia**, es decir, hasta la suma de treinta y tres mil ochenta y ocho millones de pesos moneda corriente (\$33.088.000.000,00) teniendo en cuenta dentro de dicho límite los recursos girados al **Fideicomitente Desarrollador** por concepto de anticipo de utilidades hasta la suma de cuatro mil ciento ochenta y tres millones de pesos moneda corriente (\$4.183.000.000,00). En el evento en que se llegaren a solicitar giros o desembolsos que individual o conjuntamente sobrepasen dicho límite, la **Fiduciaria** deberá abstenerse de efectuar el giro e informar inmediatamente al Director Nacional de Crédito y al Jefe del Departamento de Proyectos Constructor de la **Entidad Crediticia**, quienes en un término no mayor a cinco (5) días hábiles deberán informar su autorización correspondiente a la **Fiduciaria** o sus observaciones sobre el particular.

El **Fideicomitente Desarrollador** deberá, para efectos de que se realice un nuevo desembolso a través del **Fondo Rotatorio**, enviar la correspondiente acta de legalización por capítulo de obra. Solamente se desembolsará el valor debidamente legalizado.



**Parágrafo Primero:** En el evento que la **Fiduciaria** sea notificada de cualquier acción legal que afecte o pueda afectar al **Patrimonio Autónomo**, a los **Fideicomitentes** o a los **Beneficiarios**, tales como pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar giros con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de revisar y evaluar las restricciones o implicaciones legales que tenga(n) o pueda(n) tener la(s) acción(es) legal(es) de que se trate, para realizar tales pagos válidamente.

Así mismo, en el evento que los **Fideicomitentes** sean admitidos a procesos de reorganización, en los términos de la Ley 1.116 de 2006, o las normas que la modifiquen o adicionen, a partir de la fecha de admisión del proceso y hasta su terminación, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar pagos con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de que la **Fiduciaria** establezca la procedencia del pago frente a las normas del proceso concursal. Si la **Fiduciaria** establece que uno (1) o más de los giros solicitados por el **Fideicomitente Desarrollador** o previstos en este **Contrato**, requiere(n) de la previa autorización del juez del concurso, lo informará por escrito al **Fideicomitente Desarrollador** para que este solicite, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, la autorización judicial correspondiente. El pago solo se realizará una vez se obtenga la respectiva autorización y esta quede en firme, siempre que existan recursos suficientes en el **Patrimonio Autónomo**.

Si los giros se refieren a las obligaciones amparadas a los acreedores beneficiarios por el presente **Contrato**, la **Fiduciaria** realizará al juez del concurso la respectiva consulta y/o solicitará la respectiva autorización judicial, en caso que el **Fideicomitente Desarrollador** no la efectúe dentro del plazo señalado.

En todo caso, cuando la **Fiduciaria** tenga duda(s) fundada(s) sobre la procedencia legal de realizar uno (1) o más pagos instruidos por el **Fideicomitente Desarrollador**, y no medie orden expresa y clara de la autoridad competente autorizando u ordenando ese (esos) pago(s), la **Fiduciaria** podrá abstenerse de realizar el(los) pago(s), hasta tanto se produzca decisión en firme de autoridad competente.

**Parágrafo Segundo:** Las partes declaran conocer y aceptar que no obstante el control presupuestal que la **Fiduciaria** realiza durante el desarrollo del presente **Contrato**, el **Fideicomitente Desarrollador**, una vez el avance de obra del **Proyecto** sea del cien por ciento (100%) y el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia** se encuentra cancelado en su totalidad, se encontrará habilitado para solicitar giros adicionales que se encuentren por encima del presupuesto inicial del **Proyecto**, con el fin de culminar de las gestiones relativas al mismo.



Fideicomiso Solar

**Décima Primera.- Prelación de Pagos:** La **Fiduciaria** procederá a efectuar, con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber:

- 11.1. Pago de impuestos a que haya lugar.
- 11.2. Comisión fiduciaria.
- 11.3. Gastos operativos del **Proyecto** ya sea que los gire directamente la **Fiduciaria** o el **Fideicomitente Desarrollador**.
- 11.4. Obligación de amortización y pago del **Crédito del Proyecto**.
- 11.5. Restitución de los excedentes y/o utilidades a los **Fideicomitentes** o a quienes éstos indiquen. El cien por ciento (100%) de las utilidades y/o excedentes del **Fideicomiso** solamente se podrán pagar al finalizar el **Proyecto** y únicamente cuando el **Crédito** se encuentre totalmente cancelado.

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomitente Desarrollador** será responsable del cumplimiento de la prelación aquí establecida cuando sea este quien realice de forma directa los pagos o giros del **Proyecto**. Por el contrario, dicha responsabilidad estará en cabeza de la **Fiduciaria**, cuando sea esta quien los realice directamente.

**Parágrafo Segundo:** La prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el **Fideicomiso** se aplicarán en el orden aquí establecido.

**Parágrafo Tercero:** Una vez terminada la construcción del **Proyecto** y existiendo recursos en el **Fideicomiso**, se deberán efectuar abonos anticipados al **Crédito** siempre y cuando: (i) No existan pasivos del **Fideicomitente Desarrollador** en virtud del desarrollo del **Proyecto** lo cual deberá ser certificado por sus Representantes Legales, o (ii) Existiendo los pasivos mencionados, los recursos del **Fideicomiso** sean suficientes para cubrirlos y comenzar con los abonos anticipados del **Crédito**.

**Décima Segunda.- De los Créditos:** La **Fiduciaria** en desarrollo del presente **Contrato** y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el **Fideicomitente Desarrollador**, procederá a contratar para el **Fideicomiso** créditos con la **Entidad Crediticia**, destinados al desarrollo del **Proyecto**, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre el **Lote**. La **Fiduciaria** en representación del **Fideicomiso** procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija la **Entidad Crediticia**. La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas:

- 12.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, estarán a cargo de los recursos del **Fideicomiso**.



Fideicomiso Solar

- 12.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al **Fideicomiso** por la **Entidad Crediticia**.
- 12.3. Las cuotas de amortización del **Crédito** serán pagadas por el **Fideicomiso** siempre y cuando existan recursos para ello.

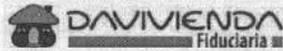
**Parágrafo Primero:** El **Fideicomiso** avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que concedan las **Entidades Crediticias** a los **Compradores** de **Unidades Privadas** que se construyan sobre el **Lote**, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a las **Entidades Crediticias** las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los **Compradores**, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las **Entidades Crediticias**.

**Parágrafo Segundo:** El **Fideicomitente Desarrollador** con la firma del presente **Contrato** imparte la instrucción irrevocable a la **Fiduciaria** para que en los casos en que no haya lugar a subrogación de los créditos individuales otorgados a los **Compradores**, o no se haya presentado la carta de compromiso para la cancelación de la prorrata, proceda a efectuar el pago a la **Entidad Crediticia** de la respectiva prorrata. La **Fiduciaria** y/o el **Fideicomitente Desarrollador** cuando se encuentre debidamente facultado por la **Fiduciaria**, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las **Unidades Privadas** que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte de la **Entidad Crediticia**.

**Parágrafo Tercero:** En caso de que el **Proyecto** se desarrolle en diferentes secciones y/o etapas constructivas y estas sean financiadas por diferentes **Entidades Crediticias**, la garantía hipotecaria a favor de cada una de las **Entidades Crediticias**, se constituirá sobre el área del **Lote** correspondiente a la sección o etapa del **Proyecto** que va a ser financiada por cada **Entidad Crediticia**, para lo cual cada sección o etapa del **Proyecto** deberá corresponder a un área de terreno jurídicamente independiente y, por lo tanto, deberá tener asignada matrícula inmobiliaria independiente en el que deberá registrarse el respectivo gravamen hipotecario.

**Décima Tercera.- Descripción del Lote:** El inmueble en mayor extensión a transferir al **Fideicomiso** a título de adición a fiducia mercantil por el **Fideicomitente Aportante**, se describe y alindera en la Escritura Pública número treinta y cuatro (34) del dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

Respecto de la descripción y linderos del **Lote**, los mismos corresponderán a los que se establezcan en la escritura pública de desglose a través de la cual se individualizará el mismo para el desarrollo del **Proyecto**.



**Parágrafo Primero:** El Fideicomitente Aportante garantiza que el inmueble en mayor extensión del cual surgirá el Lote será transferido al Fideicomiso libre de desmembraciones, limitaciones, afectaciones y gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, servidumbres, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública, y que se encuentra al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. El Fideicomitente Aportante responderá de la obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del presente Contrato y durante su vigencia. La Fiduciaria queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del Lote que será adquirido por el Fideicomiso o de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto, haciendo suyas el Fideicomitente Aportante todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora el Fideicomitente Aportante autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto de la escritura pública en que llegue a transferir la propiedad del Lote y/o de las Unidades Privadas, sin que la Fiduciaria adquiera responsabilidad alguna por estos conceptos. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al Fideicomiso deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

**Parágrafo Segundo:** La transferencia a que se hace referencia en el parágrafo anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al Lote en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente Contrato. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la Ley.

**Parágrafo Tercero:** La Fiduciaria manifiesta que recibió el estudio de títulos del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el Lote, el cual fue realizado por Mario Posada García-Peña, de fecha veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), donde se concluye que el señalado inmueble no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de este se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de tradición y libertad del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el Lote, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de tradición y libertad del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el Lote, el Fideicomitente Aportante deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la Fiduciaria coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el Lote, al Fideicomitente Aportante en los trámites que este le solicite. El Fideicomitente Aportante con la firma del presente Contrato se obliga a llevar a cabo las gestiones indicadas en el estudio de títulos del inmueble en mayor extensión y el ajuste respecto de la ubicación del mismo ante la Oficina de Registro de



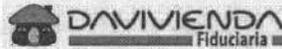
Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.

De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben contener el correspondiente estudio de títulos.

El **Fideicomitente Aportante** declara que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, será objeto de segregación para así obtener de manera individual el **Lote**, la cual se protocolizará mediante escritura pública de desenglobe. Teniendo en cuenta lo anterior, el **Fideicomitente Aportante** realizará de manera directa y sin responsabilidad de la **Fiduciaria** los trámites y obtendrá las autorizaciones y licencias correspondientes para llevar a cabo la citada segregación. Una vez culminado el proceso de desenglobe indicado anteriormente, el **Fideicomitente Aportante** con la firma del presente **Contrato** instruye a la **Fiduciaria** para que el inmueble restante sea restituido a su favor o al tercero que éste instruya mediante comunicación escrita, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de individualización del mismo, cuyos costos y gastos serán asumidos por directamente por el **Fideicomitente Aportante**. En caso que la transferencia del inmueble restante se realice a favor de un tercero por instrucción del **Fideicomitente Aportante**, la misma se realizará a título de beneficio en fiducia mercantil.

**Décima Cuarta.- Tenencia del Lote:** Una vez transferido el inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** al **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** entregará a título de comodato su tenencia y custodia a favor del **Fideicomitente Desarrollador**, con el objeto de que pueda adelantar la construcción del **Proyecto**, en las siguientes condiciones:

- 14.1. La **Fiduciaria** conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** en los términos del presente **Contrato** y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**.
- 14.2. El inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente el **Lote** solo serán usado por el **Fideicomitente Desarrollador** en calidad de comodatario, y con autorización de este, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del **Proyecto**. Dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del **Fideicomitente Desarrollador**, quien será el único responsable ante terceros, ante la **Fiduciaria** y ante las autoridades por la utilización y conservación del inmueble en mayor extensión del cual surgirá **Lote** y posteriormente el **Lote** y por las construcciones que en este se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al **Fideicomitente Desarrollador**, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños. El **Fideicomitente Desarrollador** en calidad de comodatario deberá notificar a la **Fiduciaria** de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del inmueble en mayor extensión del cual surgirá **Lote** y posteriormente el **Lote**.



En virtud de lo anterior, el **Fideicomitente Desarrollador** responderá a la **Fiduciaria** en su condición de vocera del **Fideicomiso**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé al inmueble en mayor extensión del cual surgirá **Lote** y posteriormente al **Lote**.

**Parágrafo Primero:** La **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente **Contrato**, en el evento que se evidencie: **(i)** Una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo del **Proyecto**; **(ii)** Cuando se presente perturbación en la tenencia del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente el **Lote**; **(iii)** Cuando se le dé al inmueble en mayor extensión del cual surgirá **Lote** y posteriormente al **Lote** un uso diferente para lo cual se ha entregado; **(iv)** Para la defensa de los bienes fideicomitidos aún de los mismos **Fideicomitentes**, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El **Fideicomitente Desarrollador** se obliga de manera expresa y exigible a entregar el **Lote** a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el **Lote** o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. En caso de demora en la entrega, se causará una multa equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal por cada día de retardo en la restitución.

**Parágrafo Segundo:** El **Fideicomitente Desarrollador** se obliga a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria**, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado al **Lote** durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del comodatario, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.

**Parágrafo Tercero:** Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** al **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderá recibido el citado inmueble a título de comodato, a plena satisfacción por parte del **Fideicomitente Desarrollador**, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al **Fideicomiso**.



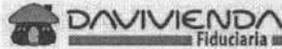
**Parágrafo Cuarto:** El **Fideicomitente Desarrollador** renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente sobre el **Lote**.

**Décima Quinta.- Efectos Patrimoniales:** Los bienes objeto del presente **Contrato**, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al **Patrimonio Autónomo**, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado en este **Contrato**, la **Fiduciaria** podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar el **Crédito** a favor de la **Entidad Crediticia** que se obtenga para ejecutar el **Proyecto** y en general, para proporcionarle al **Fideicomiso** los recursos líquidos que éste requiera para el cumplimiento de los fines del presente **Contrato**.

**Décima Sexta.- Desarrollo del Proyecto:** El **Proyecto** será ejecutado por el **Fideicomitente Desarrollador** con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El **Fideicomitente Desarrollador** construirá el **Proyecto**, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de constructor. Teniendo en cuenta que para el desarrollo del **Proyecto** es necesario individualizar, a través del respectivo desenglobe, el **Lote** respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20802955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, la **Fiduciaria** procederá a suscribir los instrumentos públicos correspondientes, los cuales serán elaborados por el **Fideicomitente Desarrollador** y previamente aprobados por la **Fiduciaria**. Una vez culminado el proceso de desenglobe indicado anteriormente, el **Fideicomitente Aportante** con la firma del presente **Contrato** instruye a la **Fiduciaria** para que el inmueble restante sea restituido a su favor o al tercero que éste instruya mediante comunicación escrita, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de individualización del mismo, cuyos costos y gastos serán asumidos por directamente por el **Fideicomitente Aportante**. En caso que la transferencia del inmueble restante se realice a favor de un tercero por instrucción del **Fideicomitente Aportante**, la misma se realizará a título de beneficio en fiducia mercantil.

**Parágrafo:** La **Fiduciaria** le otorga al **Fideicomitente Desarrollador**, a través del presente **Contrato**, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1.262 del Código de Comercio, 1.2.4.11. y 1.6.1.4.9. del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1.625 de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el **Fideicomitente Desarrollador** será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.

Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del **Proyecto** así como la compra de bienes y servicios, estará a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del **Fideicomiso (Patrimonio**



Fideicomiso Solar

**Autónomo** administrado por **Fiduciaria Davivienda S.A.** - NIT. 830.053.700-6 Gran Contribuyente, No declarante de Renta, Agente Retenedor de IVA, No declarante de ICA). Así mismo, el **Fideicomitente Desarrollador** cumplirá con todas las obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos). Por lo tanto, cualquier sanción a que haya lugar por el incumplimiento de estas obligaciones, estará a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**.

De igual forma, el **Fideicomitente Desarrollador** expedirá mensualmente en calidad de mandatario a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por **Fiduciaria**, debidamente firmada autógrafa o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.

El **Fideicomitente Desarrollador** conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales (en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Código de Comercio), que soporten las operaciones que realizó por cuenta del **Fideicomiso**, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la **Fiduciaria** para cuando esta lo requiera, evento en el cual el **Fideicomitente Desarrollador** tendrá cinco (5) días contados desde la fecha de la solicitud de la **Fiduciaria** para enviar las facturas o documentos comerciales solicitados.

En el evento de requerirse por la **Fiduciaria** que los estados financieros del **Fideicomiso** deban ser auditados y/o dictaminados por el Revisor Fiscal de la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente Desarrollador** debe permitir el acceso a toda la información y soportes contables del **Proyecto** requeridos por el Revisor Fiscal, para la emisión del dictamen.

**Décima Séptima.- Precisiones para los Compradores:** Los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa de compraventa deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes:

- 17.1. Que los **Compradores** conocen que la **Unidad Privada** que adquieren hace parte de un proyecto de vivienda de interés social - VIS.
- 17.2. Que los **Compradores** conocen la existencia del **Fideicomiso** y que la **Fiduciaria** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **Proyecto** y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la **Fiduciaria** suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa, única y exclusivamente en su



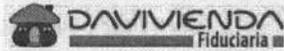
calidad de vocera del **Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes **Unidades Privadas** integrantes del **Proyecto**, cuya construcción, levantada por el **Fideicomitente Desarrollador**, accederá al **Lote**.

- 17.3. Que los **Compradores** autorizan el tratamiento de los datos personales suministrados al **Fideicomitente Desarrollador**, en su calidad de Responsable, y que este último los transmitirá a la **Fiduciaria**, quien los recibirá en su calidad de Encargada.
- 17.4. Que los **Compradores** deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la **Unidad Privada**, única y directamente al **Fideicomiso**.
- 17.5. Que los **Compradores** deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la **Fiduciaria** pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas **Unidades Privadas**.
- 17.6. Que en el evento de haberse estipulado el pago de parte del precio mediante subsidios otorgados a los **Compradores** por parte de las entidades competentes, éstos aceptan y autorizan incondicionalmente que su valor sea girado directamente al **Fideicomiso**, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban.
- 17.7. Que los **Compradores** conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las **Unidades Privadas** del **Proyecto** y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el **Fideicomitente Desarrollador**.

**Décima Octava.- Peritajes:** El Perito estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra, con periodicidad trimestral, hasta la culminación del **Proyecto**. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo del **Proyecto** frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al **Fideicomitente Desarrollador**, a la **Entidad Crediticia** y a la **Fiduciaria**.

**Décima Novena.- Comité de Seguimiento:** Para el desarrollo del **Proyecto** se constituirá un **Comité de Seguimiento** que estará integrado por el **Fideicomitente Desarrollador**, la **Fiduciaria** y un (1) funcionario designado por la **Entidad Crediticia**, quienes se reunirán con una periodicidad mínima de tres (3) meses una vez se Inicie la etapa constructiva del **Fideicomiso**. Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos:

- 19.1. Ejecución presupuestal.
- 19.2. Cronograma de avance de obra.
- 19.3. Informe de cartera y ventas.
- 19.4. Verificación de los ingresos del **Fideicomiso** frente al flujo de caja proyectado.
- 19.5. Informe del **Perito**.
- 19.6. Estados financieros del **Fideicomiso**.
- 19.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del **Proyecto**.

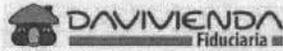


**Vigésima.- Obligaciones de la Fiduciaria:** Además de las establecidas en la Ley y en otras cláusulas del presente **Contrato**, son obligaciones de la **Fiduciaria**, que ejecutará en representación del **Fideicomiso**, las siguientes:

- 20.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al **Fideicomiso** a título de adición en fiducia mercantil por parte del **Fideicomitente Aportante**, el Inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote**, y los Inmuebles que a futuro se reciban por el **Fideicomiso**.
- 20.2. Emitir una certificación a los **Fideicomitentes**, suscrita por su Representante Legal, en la que conste que el **Lote**, o los lotes que a futuro se reciban, fueron transferidos por el **Fideicomiso** para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social - VIS, con sujeción a lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
- 20.3. Generar un número de referencia de encargo fiduciario para cada uno de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**, para que en dichos encargos fiduciarios se recauden los recursos entregados por los mismos. En caso que los **Compradores** ya tuvieran un número de referencia de encargo fiduciario en virtud de la suscripción de encargos fiduciarios para la separación de unidades inmobiliarias con ocasión del proceso de preventas del **Proyecto**, dicho número se mantendrá.
- 20.4. Entregar al **Fideicomitente Desarrollador** el número de referencia de encargo fiduciario para cada uno de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**.
- 20.5. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las **Unidades Privadas**.
- 20.6. Recaudar los recursos provenientes del **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los **Compradores** por las entidades que alude la Ley.
- 20.7. Designar al **Perito** señalado en el presente **Contrato**, en caso de requerirse.
- 20.8. Solicitar al **Perito** del **Proyecto**, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance del **Proyecto** a partir del tercer (3) mes siguiente al inicio de obra.
- 20.9. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este **Contrato**.
- 20.10. Pagar con los recursos que generen las ventas de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto** o con recursos proporcionados por los **Fideicomitentes**, las acreencias a cargo del **Fideicomiso**.
- 20.11. Registrar la contabilidad del **Fideicomiso** con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el **Fideicomitente Desarrollador**, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente firmada autógrafa o digital por su Representante Legal y firmados por Revisor Fiscal (para aquellos casos en que

la entidad no esté obligado a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público).

- 20.12. Entregar al **Fideicomitente Desarrollador** los recursos que conforman el **Fideicomiso** según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.
- 20.13. Transferir a los **Compradores las Unidades Privadas** que adquieran en el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
- 20.14. Entregar a título de comodato la tenencia y custodia del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente el **Lote** a favor del **Fideicomitente Desarrollador** atendiendo lo dispuesto en la **Cláusula Décima Cuarta (Tenencia del Lote)** del presente **Contrato**.
- 20.15. Mantener la titularidad de los bienes que integran el **Fideicomiso**.
- 20.16. Coadyuvar al **Fideicomitente Desarrollador** en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para emprender el desarrollo del **Proyecto** sobre el **Lote** y las ventas de las **Unidades Privadas**. Esta colaboración en ningún caso implicará que el **Fideicomiso** o la **Fiduciaria** asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del **Proyecto**.
- 20.17. Otorgar al **Fideicomitente Desarrollador** como gestor de ventas del **Proyecto**, un poder en virtud del cual éste podrá suscribir los contratos de promesa de compraventa de las **Unidades Privadas** que resulten de la construcción del **Proyecto** y otorgar al **Fideicomitente Desarrollador** un poder para suscribir en representación del **Fideicomiso**, las escrituras públicas de compraventa respecto de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, en los términos convenidos en los contratos de promesa de compraventa suscritas con los **Compradores**, siempre y cuando la **Fiduciaria** haya efectuado la correspondiente revisión en listas de cautela a los **Compradores**. Los textos tanto de los contratos de promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la **Fiduciaria**.
- 20.18. Adelantar los trámites que se requieran ante la **Entidad Crediticia** con el fin de obtener la aprobación del **Crédito** destinado a financiar la construcción del **Proyecto**.
- 20.19. Constituir el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el **Lote** y/o las **Unidades Privadas**, para garantizar obligaciones del **Fideicomiso** contraídas con la **Entidad Crediticia**. En caso de requerirse, el **Fideicomiso** responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los **Compradores** de las **Unidades Privadas** construidas o que se construyan sobre el **Lote**, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el



gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias.

- 20.20. Suscribir la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal del **Proyecto**, previa la validación del mismo.
- 20.21. Llevar la personería para la protección y defensa del **Fideicomiso** contra actos de terceros y aún de los mismos **Fideicomitentes**, con cargo exclusivamente a los recursos del **Fideicomiso**.
- 20.22. Cumplir con las obligaciones formales en materia tributaria tales como: (i) Presentar las declaraciones para la liquidación de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con ocasión de la administración de los bienes fideicomitados cuando aplique; (ii) Responder los requerimientos realizados por la Administración de Impuestos relacionados con el presente **Contrato**; (iii) Facilitar las inspecciones o comprobaciones que realice la autoridad tributaria; (iv) Entregar los certificados que establezcan las normas fiscales.
- 20.23. Recibir y dar trámite a los informes del **Fideicomitente Desarrollador** cuando la **Fiduciaria** así lo solicite y una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, entre los cuales se encontrarán el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del **Proyecto**, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del **Fideicomiso**.
- 20.24. Recibir del **Fideicomitente Desarrollador**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**.
- 20.25. Permitir el proceso de construcción del **Proyecto** sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 20.26. Exigir al **Fideicomitente Aportante** la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de adición a fiducia mercantil se efectuará del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente sobre el **Lote** y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
- 20.27. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
- 20.28. Mantener los recursos del **Fideicomiso** separados de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos que la **Fiduciaria** administre, llevando para ello una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).
- 20.29. Solicitar a los **Fideicomitentes**, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del



Lote y/o de las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas, cuando el **Fideicomiso** no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución al momento de la liquidación del **Fideicomiso**, en caso de presentarse las causales establecidas en los Numerales 32.2., 32.3. o 32.5. de la **Cláusula Trigésima Segunda (Terminación del Contrato)** del presente **Contrato**.

- 20.30. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
- 20.31. Liquidar definitivamente las cuentas del **Fideicomiso** una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la **Entidad Crediticia**, previa entrega de las utilidades del **Fideicomiso** a los **Beneficiarios**.
- 20.32. Entregar en forma total o parcial los remanentes del **Fideicomiso**, incluidas las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas, a los **Fideicomitentes**, a título de beneficio en fiducia mercantil, después de terminado el **Proyecto** y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del **Fideicomiso**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 20.33. Emitir periódicamente las facturas electrónicas por los ingresos de las ventas de las **Unidades Privadas** teniendo en cuenta la información suministrada por el **Fideicomitente Desarrollador** dentro de los plazos y horarios establecidos. Cualquier inconsistencia en la información remitida por el **Fideicomitente Desarrollador** o aclaración que requieran los **Compradores** estará a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**.
- 20.34. Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de la facturación de los ingresos del **Fideicomiso**.
- 20.35. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del **Fideicomiso** existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el **Fideicomiso** diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivados de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el **Fideicomiso**, estarán a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**.
- 20.36. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.



- 20.37. Entregarle a los **Compradores** un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la **Cláusula Vigésima Octava (Informes Periódicos a los Compradores)** del presente **Contrato**.
- 20.38. Transferir a título de dación en pago a favor de la **Entidad Crediticia** el **Lote** o en su defecto las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y que la fecha de la señalada dación no se hayan prometido en venta. Lo anterior, previa solicitud expresa del **Fideicomitente Desarrollador** y aceptación de la **Entidad Crediticia** y solamente para cubrir acreencias del **Fideicomiso** derivadas del **Crédito** y sólo en el evento en que los bienes del **Fideicomiso** sean suficientes para pagar a los demás acreedores de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el presente **Contrato**.
- 20.39. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 20.40. Las demás que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

**Vigésima Primera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria:** Las obligaciones que adquiere la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato** son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente **Contrato**, a la transferencia de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y al pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el **Fideicomiso** y en los términos estipulados en el presente **Contrato**. Igualmente se deja expresa constancia que la **Fiduciaria** no asume obligaciones frente a los **Fideicomitentes** y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente **Contrato**. La **Fiduciaria** responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

**Parágrafo Primero:** La **Fiduciaria** no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente **Contrato**.

**Parágrafo Segundo:** Será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente Desarrollador** la obligación de ejecución de la construcción del **Proyecto**, en los términos definidos en la **Cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones de los Fideicomitentes)** del presente **Contrato** y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que integran el **Proyecto**, según lo estipulado en el presente **Contrato**.

**Parágrafo Tercero:** La **Fiduciaria** queda relevada expresamente, tanto frente a los **Compradores** como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las **Unidades Privadas** que se construyan en el **Lote** que se transfiere, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos el **Fideicomitente Aportante** respecto del **Lote** y el **Fideicomitente Desarrollador** respecto de la construcción efectuada sobre el mismo.



**Parágrafo Cuarto: Indemnidad de la Fiduciaria.** - La **Fiduciaria** no se hará responsable ante los **Fideicomitentes** de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que lo integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones del señalado Fondo de Inversión Colectiva Consolidar corresponden en su integridad a los **Fideicomitentes**.

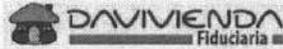
**Vigésima Segunda.- Derechos de la Fiduciaria:** Son derechos especiales de la **Fiduciaria**:

- 22.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
- 22.2. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
- 22.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la Ley.
- 22.4. Los demás reconocidos por la Ley o el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.

**Vigésima Tercera.- Actividades No Asumidas por la Fiduciaria:** La **Fiduciaria** no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del presente **Contrato**, tales como, pero sin limitarse a ellas:

- 23.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del **Proyecto**, ni para atender gastos propios del **Fideicomiso**.
- 23.2. Prestar asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del presente **Contrato**, liquidación, ni posterior a esta última.
- 23.3. Elaborar los contratos del **Proyecto**.
- 23.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo a los recursos del **Fideicomiso**, tales como impuestos prediales, de delineación urbana, plusvalía, etc.
- 23.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción.
- 23.6. Encargarse de la promoción y venta del **Proyecto**.
- 23.7. Encargarse de la gerencia del **Proyecto**.
- 23.8. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador del **Proyecto**.
- 23.9. Cobrar cartera de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el **Fideicomitente Desarrollador**.
- 23.10. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.

**Parágrafo:** Por lo anterior, cada uno de los **Fideicomitentes** exonera expresamente a la **Fiduciaria** por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.



**Vigésima Cuarta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria:** La responsabilidad de la **Fiduciaria** se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este **Contrato**, la **Fiduciaria** conviene llevar a cabo este **Contrato** con la mayor diligencia y cuidado. La **Fiduciaria** no asume en virtud de este **Contrato** ninguna obligación tendiente a financiar a los **Fideicomitentes** o al **Proyecto**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **Fideicomiso**, ni asume en relación con el **Proyecto** obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Así mismo, su responsabilidad en materia tributaria se limita al cumplimiento de las obligaciones formales, entendiéndose que no será responsable del pago de los impuestos tasas y/o contribuciones a cargo del **Fideicomiso**, si no existen los recursos aportados por los **Fideicomitentes** para este fin.

**Vigésima Quinta.- Obligaciones de los Fideicomitentes:** Los **Fideicomitentes** tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente **Contrato** y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

**A. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:**

- 25.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente **Contrato** por parte de la **Fiduciaria**.
- 25.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente **Contrato** asume la **Fiduciaria**, especialmente frente a los **Compradores**, contratistas y proveedores del **Proyecto**, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente **Contrato** y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la **Fiduciaria**.
- 25.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la **Fiduciaria**.
- 25.4. Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el **Fideicomiso** y entregar los recursos para la defensa del **Patrimonio Autónomo** si no son suficientes los recursos fideicomitados.
- 25.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.
- 25.6. Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente **Contrato**, las políticas contables que la **Fiduciaria** aplicará a los rubros de los estados financieros por instrucción de los **Fideicomitentes**.



25.7. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente **Contrato** y que se deriven de la Ley y del mismo **Contrato**.

**B. Obligaciones del Fideicomitente Aportante:**

- 25.8. Aportar la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) como aporte inicial para la constitución del **Fideicomiso**.
- 25.9. Suscribir la escritura pública de transferencia a título de adición a fiducia mercantil del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** al **Fideicomiso**.
- 25.10. Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción del **Lote** en virtud de la transferencia que a título de adición a fiducia mercantil se efectuará del **Lote** y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
- 25.11. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto del **Lote**.
- 25.12. Entregar la certificación del valor contable del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente la correspondiente al **Lote** para realizar el respectivo registro en el **Fideicomiso**.

**C. Obligaciones del Fideicomitente Desarrollador:**

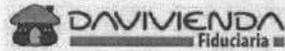
- 25.13. Aportar la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) como aporte inicial para la constitución del **Fideicomiso**.
- 25.14. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto del **Lote**.
- 25.15. Ser el responsable, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.430 de 2010, por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo; por lo tanto deberá realizar la declaración, liquidación y el pago de los impuestos que recaigan sobre el **Lote** transferido al **Patrimonio Autónomo**.
- 25.16. Rendir los informes que sobre el desarrollo del **Proyecto** le solicite la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.17. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato**, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitados, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el **Patrimonio Autónomo**.
- 25.18. Atender oportunamente con sus recursos propios los impuestos, tasas y/o contribuciones, que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, liquidación, o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del presente **Contrato**, que por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de pagar y que el **Fideicomitente Desarrollador** omitió atender. Lo anterior en el evento en que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios para cubrir dichos pagos.



- 25.19. Pagar la comisión fiduciaria, con cargo a los recursos del **Fideicomiso**, en la forma y términos previstos en el presente **Contrato**. En el evento que no existan recursos dentro del **Fideicomiso**, la comisión fiduciaria deberá ser asumida directamente por el **Fideicomitente Desarrollador**.
- 25.20. Entregar a la **Fiduciaria**, con la estructura y campos necesarios en el archivo que ésta le remita, la información correspondiente a los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa.
- 25.21. Entregar a la **Fiduciaria** el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**.
- 25.22. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **Compradores**.
- 25.23. Efectuar el pago de los honorarios del **Perito** en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el **Fideicomiso**.
- 25.24. Efectuar el pago de los honorarios del **Interventor** en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el **Fideicomiso**.
- 25.25. Suministrar con la periodicidad y horarios establecidos, la información de los ingresos por la venta de las **Unidades Privadas**, incluyendo entre otros, los datos de los **Compradores** para la emisión de facturación electrónica del mes teniendo en cuenta la estructura definida e informada por la **Fiduciaria**. Será su responsabilidad cualquier inconsistencia presentada en la información suministrada y por lo tanto deberá atender oportunamente las aclaraciones que soliciten los **Compradores**.
- 25.26. Entregar los documentos de identificación de los **Compradores** con el ánimo de validarlos en las listas de cautela.
- 25.27. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la **Fiduciaria** deba suscribir en desarrollo de este **Contrato**. La **Fiduciaria** se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este **Contrato** o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los **Compradores**.
- 25.28. Enviar a la **Fiduciaria** semestralmente una certificación suscrita por el Representante Legal sobre la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución del **Proyecto**.
- 25.29. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten los **Prometientes Compradores** y los **Compradores** se entreguen directamente a la **Fiduciaria** como vocera y administradora del **Fideicomiso**. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de compraventa se deberá incluir claramente esta exigencia.
- 25.30. Verificar al momento de escriturar las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**, incluyendo las ventas de contado, que en las respectivas escrituras públicas se incluya la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.



- 25.31. Entregar copia a la **Fiduciaria** de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el **Lote** y de las **Unidades Privadas**, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa.
- 25.32. Reportar los costos del **Proyecto** por etapas, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.33. Remitir a la **Fiduciaria** los formatos de operación (tarjetas de registro de firmas y formatos de instrucción de operaciones, entre otros), debidamente diligenciados e informar a la **Fiduciaria** en aquellos eventos en que se realicen modificaciones a los mismos. La **Fiduciaria** se abstendrá de realizar los giros para el desarrollo del **Proyecto** en los términos establecidos en el presente **Contrato** hasta tanto no se entregue en debida forma los citados documentos.
- 25.34. Informar a los **Compradores** los aspectos señalados en la Circular Externa 006 de 2012 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen de la Superintendencia de Industria y Comercio respecto de la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda.
- 25.35. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.36. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del **Fideicomitente Desarrollador**, en donde se indique que los recursos entregados por el **Fideicomiso**, se destinaron a la construcción del **Proyecto**, así como al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.
- 25.37. Custodiar y tener a disposición de la **Fiduciaria** todos los soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente **Contrato**.
- 25.38. Remitir a la **Fiduciaria** los modelos de contrato de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos.
- 25.39. Remitir a la **Fiduciaria** el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación.
- 25.40. Remitir a la **Fiduciaria** la información necesaria para la elaboración de la rendición de cuentas del **Fideicomiso** y los informes periódicos a los **Compradores**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- 25.41. Las demás funciones que se desprendan de su condición de **Fideicomitente Desarrollador**.
- 25.42. Permitir el acceso en cualquier tiempo al **Proyecto**, a la persona o personas autorizadas por la **Fiduciaria**.
- 25.43. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del **Proyecto**, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades.



- 25.44. Mantener a disposición de la **Fiduciaria** todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el **Proyecto**.
- 25.45. Rendir los informes que sobre el desarrollo del **Proyecto** le solicite la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.46. Remitir mensualmente dentro de los (4) primeros días del mes a la **Fiduciaria**, una certificación necesaria para llevar la contabilidad, con el detalle de los costos, deducciones, impuestos descontables y retenciones en la fuente practicadas, debidamente certificadas por el Representante Legal y Contador Público o Revisor Fiscal, según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.
- 25.47. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la **Fiduciaria** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
- 25.48. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.49. Entregar mensualmente a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle del **Proyecto**, de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por **Fiduciaria**, con firma autógrafa o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.
- 25.50. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del **Proyecto** y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la **Fiduciaria** a través del presente **Contrato**.
- 25.51. Responder ante los **Compradores** por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
- 25.52. Mantener vigente y entregar a la **Fiduciaria** a partir del inicio de la construcción del **Proyecto**, la póliza "Todo Riesgo Constructor" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo del **Proyecto**. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al **Fideicomiso** y como tomador al **Fideicomitente Desarrollador**, y en caso de existir **Crédito**, el beneficiario será la **Entidad Crediticia** y el **Fideicomiso** debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza. La base para el valor de la mencionada póliza corresponderá al valor de los costos directos del **Proyecto**.
- 25.53. Contratar, con cargo a los recursos del **Patrimonio Autónomo**, los diseños arquitectónicos del **Proyecto**, fijando las características generales y específicas de las **Unidades Privadas** que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios.
- 25.54. Permitir el acceso al **Perito** en cualquier tiempo al **Proyecto**.

- 25.55. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del **Proyecto**.
- 25.56. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.57. Tramitar y solicitar la licencia de construcción en la que deberá constar que el **Proyecto** estará integrado por viviendas de interés social - VIS, en consonancia con lo exigido por el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adclonen o deroguen, así como la licencia ambiental si se requiriere, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del **Proyecto**, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del **Proyecto**.
- 25.58. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del **Proyecto**.
- 25.59. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos.
- 25.60. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos.
- 25.61. Abstenerse de adelantar el desarrollo inmobiliario hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del **Proyecto**.
- 25.62. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al **Proyecto**.
- 25.63. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución del **Proyecto**.
- 25.64. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **Compradores**.
- 25.65. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del **Fideicomitente Desarrollador**, en donde se indique que los recursos entregados por el **Fideicomiso**, se destinaron a la construcción del **Proyecto**, así como al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.
- 25.66. Comparecer como constructor responsable a suscribir las escrituras públicas de transferencia de las **Unidades Privadas** a los **Compradores**, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como **Fideicomitente Desarrollador** en el presente **Contrato** y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas **Unidades Privadas**.
- 25.67. Realizar la entrega material de la **Unidades Privadas** construidas.
- 25.68. Entregar la certificación de costos inicial de los recursos invertidos en la obra previo a la constitución del **Fideicomiso**, en el formato definido por la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.



Fideicomiso Solar

- 25.69. Suscribir el reglamento de propiedad horizontal del **Proyecto** en calidad de **Fideicomitente Desarrollador**.
- 25.70. Asumir la calidad de administrador provisional del **Proyecto** en el reglamento de propiedad horizontal.
- 25.71. Velar por el cumplimiento de las normas ambientales, de seguridad social y de salud, seguridad e higiene industrial en las obras de acuerdo con la normatividad vigente.
- 25.72. Realizar las gestiones correspondientes para la devolución de IVA en la compra de materiales de construcción del **Proyecto**, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del **Fideicomitente Desarrollador** ya que la **Fiduciaria** no asume responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de coadyuvar al **Fideicomitente Desarrollador** en los trámites que este adelante.
- 25.73. Remitir a la **Fiduciaria** la información necesaria para la elaboración de la rendición de cuentas del **Fideicomiso** y los informes periódicos a los **Compradores**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- 25.74. Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de **Fideicomitente Desarrollador**.

**Vigésima Sexta.- Derechos de los Fideicomitentes y Beneficiarios:** Son derechos de los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** los derivados de la Ley y del presente **Contrato** y en especial los siguientes:

- 26.1. Exigir de la **Fiduciaria** el cumplimiento de sus obligaciones.
- 26.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del **Proyecto** en los términos establecidos en el Numeral 1.1. de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.
- 26.3. Exigir a la **Fiduciaria** la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Vigésima Séptima.- Rendición de Cuentas:** La **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** y a la **Entidad Crediticia**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** mínimo cada seis (6) meses o cuando estos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente **Contrato** la **Fiduciaria** rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

**Vigésima Octava.- Informes Periódicos a los Compradores:** La **Fiduciaria** remitirá a los **Compradores** un informe periódico con una periodicidad mínima de seis (6) meses el cual contendrá la información que a continuación se relaciona:

- 28.1. El período objeto de reporte.



Fideicomiso Solar

- 28.2. El objeto y finalidad del **Fideicomiso**.
- 28.3. El monto de los recursos recibidos del **Comprador**.
- 28.4. El responsable de la construcción del **Proyecto**.
- 28.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la **Fiduciaria**.
- 28.6. La calidad en que la **Fiduciaria** transfiere las **Unidades Privadas**.
- 28.7. La indicación del grado de avance del **Proyecto** de acuerdo con la información reportada por el **Fideicomitente Desarrollador**.
- 28.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **Proyecto** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

**Vigésima Novena.- Comisión Fiduciaria:** Por sus servicios la **Fiduciaria** recibirá como remuneración las siguientes sumas de dinero:

- 29.1. Durante la etapa preliminar, es decir, hasta tanto se evidencie el inicio de la construcción del **Proyecto**, se pagará como remuneración a la **Fiduciaria** una comisión fiduciaria mensual anticipada equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. El inicio de la construcción del **Proyecto** se podrá evidenciar de la siguiente manera: (i) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente Desarrollador** y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; o (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente Desarrollador** indicando que inició la construcción.
- 29.2. Durante la etapa constructiva, la **Fiduciaria** cobrará una comisión fiduciaria mensual equivalente al cero punto veintitrés por ciento (0.23%) del valor total de las ventas estimadas del **Proyecto** que asciende a la suma de cuarenta y ocho mil cuatrocientos treinta y ocho millones de pesos moneda corriente (\$48.438.000.000,00), es decir, la suma total de ciento once millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos pesos moneda corriente (\$111.407.400,00), cuyo pago se dividirá en el número de meses de duración de construcción del **Proyecto** que se estima en veinticinco (25) meses, dando como resultado la suma mensual de cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y seis pesos moneda corriente (\$4.456.296,00). Esta comisión fiduciaria será facturada al **Fideicomitente Desarrollador** y pagada con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación. Esta comisión fiduciaria incluye la realización de los giros netos necesarios en desarrollo del **Fideicomiso**, siempre que los mismos se efectúen a través de un medio transaccional de traslado a cuentas del Banco Davivienda S.A. o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Por cada giro mediante cheque, se cobrará la suma de veinticinco mil pesos moneda corriente (\$25.000,00) más IVA, suma que será indexada anualmente en el IPC.



En el evento que la duración de la etapa constructiva del **Fideicomiso** sea inferior a veinticinco (25) meses, el **Fideicomitente Desarrollador** se obliga a pagar el saldo restante de la comisión fiduciaria establecida, previamente a la liquidación del presente **Contrato**. No obstante lo anterior, la comisión fiduciaria mencionada anteriormente podrá ajustarse por parte de la **Fiduciaria**, en el evento en que se desarrolle el **Proyecto** en un tiempo menor o el tiempo de duración del mismo sea mayor.

Si al momento de la firma del presente **Contrato** se presenta una variación en la información inicialmente suministrada referente al valor de la escrituración y/o duración de la construcción del **Proyecto**, la **Fiduciaria** ajustará el valor de la comisión fiduciaria.

**29.3.** Si efectuado el pago total de la comisión fiduciaria establecida anteriormente, la duración de la construcción del **Proyecto** es superior a veinticinco (25) meses, la comisión fiduciaria de administración se reducirá a la suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente hasta la liquidación del **Fideicomiso**, comisión fiduciaria que será facturada al **Fideicomitente Desarrollador** y pagada con cargo a los recursos del **Fideicomiso**, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

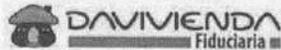
**Parágrafo Primero:** A esta comisión fiduciaria se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

**Parágrafo Segundo:** Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente **Contrato**, será cobrada en forma independiente y la comisión fiduciaria respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

**Parágrafo Tercero:** En caso de retardo en el pago de la comisión fiduciaria anteriormente señalada, la **Fiduciaria** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Si no existieren recursos en el **Fideicomiso** la comisión fiduciaria será pagada directamente por el **Fideicomitente Desarrollador**, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la **Fiduciaria**.

**Parágrafo Cuarto:** Todos los gastos del **Fideicomiso** incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **Fideicomitente Desarrollador** mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

**Parágrafo Quinto:** La **Fiduciaria** remitirá al correo electrónico [factura.electronica@korer.com.co](mailto:factura.electronica@korer.com.co) las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa



información se modifique, el **Fideicomitente Desarrollador** (u obligados a pagar la factura) notificará el cambio a la **Fiduciaria** por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosl al presente **Contrato**.

**Trigésima.- Duración Estimada de la Construcción del Proyecto:** De conformidad con lo señalado por el **Fideicomitente Desarrollador**, el término estimado de duración de la construcción del **Proyecto** es de veinticinco (25) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción del mismo, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (i) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente Desarrollador**, y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; o (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente Desarrollador** indicando que inició la construcción.

**Trigésima Primera.- Duración:** El presente **Contrato** tendrá una duración de treinta y un (31) meses (o antes si se cumple el objeto del presente **Contrato**), prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la prórroga. En todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**.

**Trigésima Segunda.- Terminación del Contrato:** El presente **Contrato** terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 32.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente **Contrato**.
- 32.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
- 32.3. Cuando la información suministrada por cualquiera de los **Fideicomitentes** no se ajuste a la verdad.
- 32.4. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la suscripción del presente **Contrato**, no se ha realizado la suscripción de la escritura pública de transferencia del inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** al **Fideicomiso**.
- 32.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente **Contrato** a cualquiera de los **Fideicomitentes**.
- 32.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **Contrato**, dentro de un término superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión fiduciaria y/o se haya solicitado los recursos al **Fideicomitente Desarrollador** de acuerdo con lo establecido en la **Cláusula Vigésima Novena (Comisión Fiduciaria)** de este **Contrato**, salvo fuerza mayor o caso fortuito. Este



hecho será informado al **Fideicomitente Aportante** mediante comunicación escrita para su respectivo conocimiento.

- 32.7. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio.
- 32.8. Por el acaecimiento de las causales de extinción del **Fideicomiso**, contempladas en el artículo 1.240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables.
- 32.9. Por la inclusión de cualquiera de los **Fideicomitentes** o alguno de sus Representantes Legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.
- 32.10. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

**Parágrafo Primero:** Tal y como se manifestó con anterioridad, el presente **Contrato** es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrán los **Fideicomitentes** darlo por terminado unilateralmente.

**Parágrafo Segundo:** En el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prelación de pagos establecida en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.

**Trigésima Tercera.- Liquidación:** A la terminación del presente **Contrato**, por cualquiera de sus causales, la **Fiduciaria** presentará a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remiten a la **Fiduciaria** el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que aceptan la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

**Parágrafo:** En el proceso de liquidación se pagarán las acreencias pendientes a cargo del **Fideicomiso** y de los **Fideicomitentes** en el siguiente orden:

- a. Los gastos de administración, conservación, impuestos, tasas y contribuciones.
- b. Las comisiones fiduciarias causadas y no pagadas a favor de la **Fiduciaria**.
- c. Demás obligaciones.



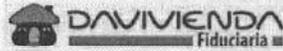
**Trigésima Cuarta.- Gastos y Costos:** Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del presente **Contrato** y los que se generen, a cargo de los recursos del **Fideicomiso** por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del presente **Contrato**, al igual que los gastos de liquidación del presente **Fideicomiso**, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del **Fideicomiso**.

**Parágrafo:** Los **Fideicomitentes** autorizan e instruyen expresa e irrevocablemente a la **Fiduciaria** para que con cargo a los recursos líquidos existentes en el **Patrimonio Autónomo**, pague los honorarios y gastos relacionados con la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, siempre que a ello haya lugar y la **Fiduciaria** lo considere conveniente, incluyendo pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, así como en el evento en que alguno de los **Fideicomitentes** sean admitidos a proceso de reorganización o cualquier otro proceso concursal y el **Patrimonio Autónomo** deba hacerse parte en el proceso.

En caso de no existir en el **Patrimonio Autónomo** recursos líquidos suficientes para atender estos honorarios y gastos, el **Fideicomitente Desarrollador** se obliga desde ahora y para entonces a suministrar los dineros faltantes a la **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que la **Fiduciaria** se lo solicite por escrito, pago este que en el evento de proceso de reorganización del **Fideicomitente Desarrollador** se tendrá como gasto de administración de éste último. En caso de incumplimiento del **Fideicomitente Desarrollador** en dicha obligación, la copia auténtica del presente **Contrato** junto con la copia auténtica de la solicitud de la **Fiduciaria** al **Fideicomitente Desarrollador**, y la certificación suscrita por el Representante Legal y el Contador Público de la **Fiduciaria**, donde señale el concepto y los valores adeudados, constituirán título ejecutivo para adelantar el cobro de tales valores por la vía judicial.

Es entendido que la **Fiduciaria** en ningún caso está obligada a sufragar con sus recursos propios honorarios o gasto alguno relacionado con la protección y representación del **Patrimonio Autónomo** en cualquier procedimiento o actuación administrativa, prejudicial, judicial o arbitral.

Con el fin de evitar potenciales conflictos de interés que pudieran llegar a presentarse en el desarrollo de la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, las partes acuerdan desde ahora y para entonces que la **Fiduciaria** dispondrá de autonomía para seleccionar, contratar, dirigir e instruir al (los) abogado(s) que haya(n) de asesorar o representar al **Patrimonio Autónomo** en cualquier clase de procedimiento administrativo, prejudicial, judicial, arbitral o concursal.



Los valores que por esta declaración se reconocen por el **Fideicomitente Desarrollador** incluyen no solo los honorarios de los abogados sino también los gastos procesales, gastos de práctica de pruebas, costas, condenas en firme proferidas en contra del **Patrimonio Autónomo**, y cualquier otro gasto inherente a la protección, defensa y representación del mismo.

**Trigésima Quinta.- Aspectos Tributarios:** Los **Fideicomitentes** manifiestan que son de cargo de los recursos del **Fideicomiso** los impuestos que se liquiden sobre el inmueble en mayor extensión del cual surgirá el **Lote** y posteriormente sobre el **Lote**, así como los que recaigan sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**, mientras permanezcan en cabeza del **Fideicomiso**, salvo pacto en contrario con los **Compradores**. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por el **Fideicomitente Desarrollador**.

**Parágrafo Primero:** Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias de los **Fideicomitentes**, el **Fideicomiso** y de la **Fiduciaria**, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales y demás entidades. En consecuencia, la **Fiduciaria** no adquiere compromiso alguno con los **Fideicomitentes** respecto de asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquier otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la Ley frente al **Fideicomiso**.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que el **Fideicomitente Desarrollador** no realice el pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones a las que estuviere obligado, la **Fiduciaria** podrá efectuar dicho pago con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**.

**Parágrafo Tercero:** En el evento de que, con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato** o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del mismo, por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de efectuar el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones, de cargo de los **Fideicomitentes** y que estos hayan omitido atender, la **Fiduciaria** podrá solicitar a los **Fideicomitentes** la restitución del valor pagado, para lo cual los **Fideicomitentes** tendrán un término de quince (15) días calendario para efectuar el pago total, contado a partir de la presentación del requerimiento escrito que haga la **Fiduciaria** para esta finalidad.

No obstante lo anterior, los **Fideicomitentes** aceptan expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y Contador Público de la **Fiduciaria**, una copia autenticada del presente **Contrato**, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución y la constancia de pago del impuesto prestarán mérito ejecutivo suficiente y completo para hacer efectivo su cobro y exigibilidad inmediata.



**Trigésima Sexta.- Cuantía para Efectos Fiscales:** Para efectos notariales y fiscales el valor del presente **Contrato** es igual al valor de la comisión fiduciaria.

**Trigésima Séptima.- Condición de Garantía Mobiliaria:** De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 1.676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante **Ley de Garantías Mobiliarias**), este **Contrato** tiene como objeto y efecto garantizar el pago del **Crédito** a favor de la **Entidad Crediticia** también denominado como **Acreedor Garantizado**.

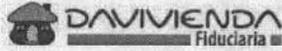
Para efectos de lo previsto en la **Ley de Garantías Mobiliarias**, la **Entidad Crediticia** o **Acreedor Garantizado** por autorización del **Fideicomitente Desarrollador** y del **Fideicomiso**, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente **Contrato** en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a este **Contrato** que deban ser inscritas en el mencionado registro, el **Acreedor Garantizado** procederá a ello.

El registro se realizará a favor del **Acreedor Garantizado**. En cualquier caso, el **Fideicomitente Desarrollador** y la **Fiduciaria** como vocera y administradora del **Fideicomiso** se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el **Acreedor Garantizado**.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el **Fideicomitente Desarrollador** y el **Fideicomiso**, cuya vocera y administradora es la **Fiduciaria**, autorizan al **Acreedor Garantizado**, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la **Ley de Garantías Mobiliarias**, el **Fideicomitente Desarrollador** autoriza al **Acreedor Garantizado** para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como garantes. La autorización al **Acreedor Garantizado** incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el **Registro Nacional de Garantías Mobiliarias**. Para efectos del registro, el **Fideicomitente Desarrollador** y el **Fideicomiso**, cuya vocera y administradora es la **Fiduciaria**, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

- Nombre del Fideicomitente: **Korner S.A.S.**
- NIT.: **901.258.454-7**
- Dirección: **Carrera 7 No. 155 C - 30, Oficina 4504**
- Municipio: **Bogotá D.C.**



Fideicomiso Solar

- Ciudad: Bogotá D.C.
- Tamaño de la empresa: Pequeña
- Actividad económica: Construcción de edificios no residenciales
- Correo electrónico: [contacto@kormer.com.co](mailto:contacto@kormer.com.co)
- Teléfono: (1) 241 - 1450
  
- Nombre del Fideicomiso (Deudor Garante y Garante): **Fideicomiso Solar**
- NIT.: 830.053.700-6
- Dirección: Avenida El Dorado No. 68 B - 85, Piso 2 Torre Suramericana
- Municipio: Bogotá D.C.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Correo electrónico: [imrojaso@davivienda.com](mailto:imrojaso@davivienda.com)
- Teléfono: (1) 330 - 0000 Ext. 92272

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

**Parágrafo Primero:** El Fideicomitente Desarrollador y el Fideicomiso, que constituyen la presente garantía y/o fuente de pago reconocen y aceptan expresamente que a la garantía y/o fuente de pago contenida(s) en el presente **Contrato**, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la **Ley de Garantías Mobiliarias**, los cuales conceden al **Acreedor Garantizado** la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1.835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1.116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.

El Fideicomitente Desarrollador y el Fideicomiso reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través del presente **Contrato** los bienes fideicomitados, excluidos el **Lote** y las **Unidades Privadas** toda vez que sobre los mismos operará una garantía hipotecaria, más no los recursos provenientes de las venta de las **Unidades Privadas** que se perciban conforme al objeto del presente **Contrato**, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1.116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor del **Acreedor Garantizado**, será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.

**Parágrafo Segundo:** La garantía contenida en el presente **Contrato** comprende: (i) El capital



insoluto del **Crédito**, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el **Crédito** otorgado por el **Acreedor Garantizado**; (ii) Las comisiones que deban ser pagadas al **Acreedor Garantizado** por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) Los gastos en que incurra el **Acreedor Garantizado** con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) Los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del **Crédito** cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

**Parágrafo Tercero:** Para efectos de la inscripción en el **Registro de Garantías Mobiliarias**, el monto cubierto por el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos** será una suma equivalente al valor del **Crédito**. No obstante lo anterior, es entendido por las partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el **Fideicomiso** a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

**Trigésima Octava.- Hechos Sobrevinientes:** La **Fiduciaria** informará a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del presente **Contrato**.

**Trigésima Novena.- Cesión del Contrato:** Los **Fideicomitentes** no podrán ceder total o parcialmente el presente **Contrato**, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la **Fiduciaria** y de la **Entidad Crediticia**. Para tal efecto el **Fideicomitente** que ceda deberá remitir a la **Fiduciaria** y a la **Entidad Crediticia** una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La **Fiduciaria** y la **Entidad Crediticia** contarán con un término de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Primero:** Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que, teniendo en cuenta que el presente **Contrato** se celebra en consideración a las calidades de los **Fideicomitentes**, la **Fiduciaria** se reserva el derecho de autorizar una eventual solicitud de pignoración de sus derechos fiduciarios en el **Fideicomiso**, la cual se deberá solicitar mediante comunicación escrita dirigida a la **Fiduciaria** y con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su correspondiente estudio. La **Fiduciaria** tendrá un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha de recibo de la solicitud correspondiente para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso la **Fiduciaria** se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: (i) Aquellas personas, sus Representantes Legales y/o controlantes o sus accionistas, hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos



Fideicomiso Solar

relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o (ii) Frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

**Cuadragésima.- Publicidad:** Los Fideicomitentes se obligan expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la **Fiduciaria** sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el Fideicomiso, el **Fideicomitente Desarrollador** se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, las cuales obligan a la **Fiduciaria** por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el **Fideicomitente Desarrollador**, toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

**Cuadragésima Primera.- Información de Riesgos:** En cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la **Fiduciaria** ha advertido a los **Fideicomitentes** sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos de fiducia, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente **Contrato**. De igual forma, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la **Fiduciaria** para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la **Fiduciaria** realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente **Contrato**.

Así mismo, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

**Cuadragésima Segunda.- Declaración Disposiciones Anti-Corrupción y Anti-Soborno:** Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de



dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1.474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1.778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

**Cuadragésima Tercera.- Reporte y Consulta a Operadores de Bancos de Datos:** Cada uno de los **Fideicomitentes** autoriza a la **Fiduciaria** expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la **Fiduciaria** y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente **Contrato**. La autorización también comprende el que la **Fiduciaria** pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de cada uno de los **Fideicomitentes** con el sistema financiero.

**Parágrafo Primero: Autorización para la Utilización de los Datos Personales.-** Cada uno de los **Fideicomitentes** autoriza a la **Fiduciaria**, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente **Contrato**, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: **(i)** Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; **(ii)** Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y **(iii)** Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

**Parágrafo Segundo:** La **Fiduciaria** manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por cada uno de los **Fideicomitentes** se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo Tercero:** En el evento en que alguno de los **Fideicomitentes** considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1.266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan, deberá interponerlos directamente ante la **Fiduciaria**. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o consideren que han sido atendidos desfavorablemente, podrán si lo consideran pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Cuadragésima Cuarta.- SARLAFT:** Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los **Fideicomitentes** se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e



información exigidos por la **Fiduciaria** al momento de la vinculación. La **Fiduciaria** queda desde ya facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención de estos deberes.

La **Fiduciaria** se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el **Fideicomitente Desarrollador**, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

**Parágrafo: Ley FATCA - CRS.-** Los **Fideicomitentes** manifiestan que a través del presente **Contrato** se les está informando por parte de la **Fiduciaria**, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la **Fiduciaria** que en cumplimiento de dichos Acuerdos y las Resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado en el evento que aplique. Adicionalmente, los **Fideicomitentes** se comprometen a informar inmediatamente a la **Fiduciaria**, cualquier cambio de circunstancias en la información. Así mismo, la **Fiduciaria** se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person".

**Cuadragésima Quinta.- Cláusula Compromisoria:** Cada uno de los **Fideicomitentes**, la **Fiduciaria** y los **Beneficiarios**, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del presente **Contrato**, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por medios electrónicos o cualquier otra forma a los números de direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días hábiles deberán nombrar un



amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 1.563 de 2012, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.; 2) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de quince (15) días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido quince (15) días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado; 3) El Tribunal decidirá en derecho; 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación; 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

**Parágrafo:** Si la discusión se originare en el pago de obligaciones dinerarias amparadas con títulos que presten mérito ejecutivo, no se aplicará el procedimiento aquí previsto.

**Cuadragésima Sexta.- Mérito Ejecutivo:** Las partes acuerdan que el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del **Fideicomiso**, constituirán título ejecutivo suficiente para que la **Fiduciaria** pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del **Fideicomitente Desarrollador**.

**Cuadragésima Séptima.- Contratación de Abogados para la Defensa del Fideicomiso:** La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, a su elección podrá: (i) Solicitar a los **Fideicomitentes** que contraten directamente y con arreglo directo de honorarios con estos últimos, uno (1) o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del **Fideicomiso**, para la defensa de los derechos e intereses del **Fideicomiso**, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el **Fideicomiso**, o (ii) Si lo considera pertinente, será la **Fiduciaria** quien con total independencia escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el **Fideicomiso**, o en su defecto los que aporten los **Fideicomitentes**, quienes desde ahora y para entonces se obligan a suministrar al **Fideicomiso** los recursos necesarios para el pago de los honorarios correspondientes, en caso de insuficiencia de recursos en el **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo del requerimiento de la **Fiduciaria** en tal sentido.



Fideicomiso Solar

La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, otorgará el(los) poder(es) respectivo(s) al(los) abogado(s) que se contrate(n), y les facilitará la información en su poder que requiera(n), sin que esto implique que los **Fideicomitentes** no deban colaborar en el suministro oportuno de la misma, si es que la información está en el control, manejo y dominio de éste. En el evento que los **Fideicomitentes** no la suministren de manera completa, clara y oportuna, se dejara constancia por escrito por parte de la **Fiduciaria** exonerando desde ya a la **Fiduciaria** por falta de debida diligencia y/o incumplimiento de sus deberes ante un fallo adverso a los intereses del **Fideicomiso** o incluso a los mismos **Fideicomitentes**, ocurrido con ocasión de esta circunstancia.

Los **Fideicomitentes** deberán mantener comunicación continua con el apoderado escogido por estos, para asegurarse que éste comunique a la **Fiduciaria** cualquier situación relacionada con el asunto encomendado, y en caso de no estar seguro que dicha comunicación se haya efectuado, deberán los **Fideicomitentes** ponerla en conocimiento de la **Fiduciaria**. A su vez, los **Fideicomitentes** están en la obligación de instruir al apoderado de rendir los informes en los medios, tiempos, sistemas de información y en las oportunidades que establezca la **Fiduciaria**.

En el evento que la contratación la hagan directamente los **Fideicomitentes**, éstos deberán informar por escrito dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la **Fiduciaria** los datos del (los) abogado(s) contratado(s), incluyendo todos sus datos de contacto, tales como direcciones de domicilio, oficina, correos electrónicos, números de línea fija y celular y velar porque éste (éstos) presente(n) oportunamente, clara y de manera completa el(los) informe(es) verbales y/o escritos, al igual que reuniones en los términos que le sea(n) requeridos por la **Fiduciaria**, en relación con el estado, calificación, valoración de pretensiones y las perspectivas del(los) proceso(s) o asunto(s) encomendado(s), al igual que la oportuna actualización de cualquier novedad que afecte los intereses del **Fideicomiso** sobre los mismos, lo que implica que cualquier novedad sea dada a conocer en oportunidad y a través de los canales que se han dispuesto para ello.

Por otra parte y en el evento que la contratación la hagan directamente los **Fideicomitentes**, éstos desde ya exoneran expresamente a la **Fiduciaria** por todo pago de honorarios profesionales y/o cualquier remuneración pactada con el abogado(s) contratado, donde la **Fiduciaria** desde el principio está a paz y salvo por todo concepto con este profesional y se declara desde ya que no existe solidaridad alguna por el no pago de los **Fideicomitentes** de los mismos al profesional contratado.

No obstante lo anterior, en el evento que la **Fiduciaria** fuere condenada en fallo judicial en firme dentro de un proceso de regulación de honorarios profesionales por la contratación efectuada directamente por los **Fideicomitentes** del abogado(s), el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo junto con la copia auténtica de la sentencia condenatoria correspondiente, debidamente ejecutoriada, los cuales constituirán título ejecutivo para que la **Fiduciaria**



pueda exigir por la vía judicial ejecutiva el pago correspondiente a los **Fideicomitentes** y estos así lo aceptan de manera expresa e irrevocable desde ahora y para entonces, por el hecho de la suscripción del presente **Contrato** por parte de los **Fideicomitentes**.

**Parágrafo:** En atención a las obligaciones legales, auditorias y/o requerimientos de información de Entes Externos e Internos que le aplican a la **Fiduciaria**, cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a emplear todas las medidas necesarias y pactar expresamente lo concerniente para garantizar, de manera efectiva, que el(los) profesional(es) que sea(n) contratado(s) directamente por los **Fideicomitentes** rinda(n) los informes en el tiempo y la forma solicitados por la **Fiduciaria**, obligación que debe constar en el(los) contrato(s) de prestación de servicios u oferta(s) aceptación(es) o acuerdo(s) celebrado(s) entre el(los) abogado(s) y los **Fideicomitentes**.

En caso de no cumplir el(los) abogado(s) contratado(s) con la entrega de informes en los términos y fechas solicitados por la **Fiduciaria**, los **Fideicomitentes** autorizan desde ya a la **Fiduciaria** para revocar el(los) poder(es) conferidos, nombrar un nuevo apoderado e incluso colocar la respectiva queja ante el Consejo Superior de la Judicatura contra el profesional en derecho ante el cumplimiento de sus deberes profesionales, situación que es de responsabilidad de los **Fideicomitentes** advertir al abogado contratado, y que no exonera a los **Fideicomitentes** de responsabilidad frente a un resultado desfavorable obtenido por la omisión de información a la **Fiduciaria**, si la misma estaba en su manejo.

**Cuadragésima Octava.- Libre Discusión del Contrato:** Las partes que suscriben el presente **Contrato** dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada una de ellos.

**Cuadragésima Novena.- Actualización de la Información:** Para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La **Fiduciaria** queda facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención a estos deberes por parte de los **Fideicomitentes**.

**Parágrafo:** En aquellos eventos en que cualquiera de los **Fideicomitentes** no actualice la información en los términos antes señalados, la **Fiduciaria** se podrá abstener de realizar pagos y/o giros así como de emitir documentos tales como pero sin limitarse a coadyuvancias, poderes, autorizaciones y certificaciones hasta tanto se dé cumplimiento a la entrega de la mencionada información.

**Quincuagésima.- Conflicto de Interés:** Se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del Numeral 9 - artículo 146



del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria** actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparten en el presente **Contrato** los **Fideicomitentes**, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del presente **Contrato**. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente **Contrato** algún conflicto de interés, éste será dirimido por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, de común acuerdo, si no se lograra un acuerdo entre éstos, se acudiría a un amigable componedor. Los gastos que se generen en la amigable composición, serán a cargo de los **Fideicomitentes**.

**Quincuagésima Primera.- Defensor del Consumidor Financiero:** Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que cualquiera de los **Fideicomitentes** considere debe hacerle a la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Asimismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la **Fiduciaria**, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la Calle 72 N. 6 - 30 Piso 18 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net). La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web de la **Fiduciaria** [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**Quincuagésima Segunda.- Confidencialidad:** Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente **Contrato** llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente **Contrato** adquieren las partes subsistirá hasta por un término de dos (2) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente **Contrato**.

**Quincuagésima Tercera.- Propiedad de la Información:** La información obtenida y procesada por la **Fiduciaria** será parte del **Fideicomiso**, correspondiéndole a la **Fiduciaria** su custodia y



Fideicomiso Solar

mantenimiento en los términos de Ley.

**Parágrafo:** La información suministrada para el desarrollo del presente **Contrato** no es generada, validada o certificada por la **Fiduciaria**, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.

**Quincuagésima Cuarta.- Ley Aplicable e Interpretación:** El presente **Contrato** se registrará por las leyes colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente **Contrato** se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1.618 a 1.624 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se impartan conforme al mismo.

**Quincuagésima Quinta.- Notificaciones:** Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

**El Fideicomitente Aportante:** Carrera 7 No. 155 C - 30, Oficina 4501, Bogotá D.C. / (1) 241 - 1450

**El Fideicomitente Desarrollador:** Carrera 7 No. 155 C - 30, Oficina 4504, Bogotá D.C. / (1) 241 - 1450

**La Fiduciaria:** Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2, Bogotá D.C.

Las partes se obligan a notificarse mutuamente cualquier cambio de dirección y demás datos aquí consignados. De lo contrario, se entenderá debidamente notificada o comunicada en las anteriores direcciones.

**Parágrafo:** En el evento que no fuere posible la localización de alguno de los **Fideicomitentes** en las direcciones registradas por estos ante la **Fiduciaria**, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuren en el registro mercantil de sus domicilios. Si llevado a cabo el procedimiento anterior no se logra la localización, la **Fiduciaria** podrá, en el caso de las rendiciones semestrales de cuentas o de la rendición final de cuentas, iniciar el respectivo proceso judicial de rendición de cuentas.

**Quincuagésima Sexta.- Modificaciones al Contrato:** El presente **Contrato** no podrá ser modificado sin el consentimiento de la **Fiduciaria**, de los **Fideicomitentes** y de la **Entidad Crediticia**. De igual manera, los **Fideicomitentes** no podrán separadamente ordenar gravar el



**Lote**, ni las construcciones que sobre este se levanten, salvo en cuanto concierne a la hipoteca que será constituida en favor de la **Entidad Crediticia**. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

**Quincuagésima Séptima.- Validez del Contrato:** Las partes, con la intención de que este **Contrato** resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

**Quincuagésima Octava.- Validez de la Firma Electrónica:** Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente **Contrato**, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente **Contrato** y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

- 58.1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
- 58.2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 58.3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**Quincuagésima Novena.- Obligaciones de los Firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente **Contrato**, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 los firmantes se obligan a:

- 59.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 59.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- 59.3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados



Fideicomiso Solar

y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**Sexagésima.- Perfeccionamiento y Vigencia:** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente **Contrato** el día en que quede firmado por las tres (3) partes, es decir, una vez firme los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las tres (3) partes no tendrá validez este **Contrato**, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente **Contrato** será la correspondiente al día en que quede firmado por las tres (3) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

**La Fiduciaria**

**El Fideicomitente Aportante**

DocuSigned by:  
*CAROLINA CEVALLOS CASTILLO*  
8971FA50249D4CC...  
**Fiduciaria Davivienda S.A.**  
**Carolina Cevallos Castillo**  
Representante Legal Suplente

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
7D883D25F50F4E7...  
**Aveprad S.A.S.**  
**Fernando Alonso Gómez Contreras**  
Representante Legal

DS  
LR

DS  
ABM

**El Fideicomitente Desarrollador**

DocuSigned by:  
*Paula Melgarejo*  
A21E3494F12A401...  
**Korner S.A.S.**  
**Paula Andrea Melgarejo Moreno**  
Representante Legal

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36

Recibo No. AB21613622

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: KORNER S.A.S  
Nit: 901.258.454-7 Administración : Direccion  
Seccional De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 03072548  
Fecha de matrícula: 22 de febrero de 2019  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 7 # 155C - 30 Oficina 4504  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: contacto@korner.com.co  
Teléfono comercial 1: 2411450  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 7 # 155C - 30 Oficina 4504  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: contacto@korner.com.co  
Teléfono para notificación 1: 2411450  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36  
Recibo No. AB21613622  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Acta del 19 de febrero de 2019 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2019, con el No. 02427798 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada KORNER S.A.S.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto social principal y habitual: El desarrollo, promoción y explotación de la industria de la construcción e infraestructura y obras civiles. Como objeto secundario la sociedad podrá desarrollar cualquier actividad lícita de índole civil o comercial, tanto en Colombia, como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza relacionadas con su objeto social principal, así como cualesquiera actividades similares o complementarias. Para el desarrollo de su objeto social la sociedad podrá dedicarse a todas las actividades directamente relacionadas o conexas con las aquí expresadas; y en desarrollo de ellas podrá importar y exportar toda clase de bienes muebles, tomar y dar bienes según su naturaleza en mutuo, comodato, arrendamiento, depósito, prenda, hipoteca, anticresis; fundar o asociarse a otras empresas o compañías cualquiera que sea su objeto social, fusionarse con ellas, absorberlas, realizar contratos de cuentas en participación, consorcios, uniones temporales, sociedades, obtener y suscribir toda clase de créditos contratos bancarios y toda clase de actos, contratos u operaciones con títulos valores; representar o apoderar a personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, abrir y explotar establecimientos de comercio, cuentas bancarias; explotar comercialmente, y negociar libremente toda clase de patentes, marcas, diseños y modelos indultales, marcas de productos y servicios,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36

Recibo No. AB21613622

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

nombres comerciales y tecnologías, participar en toda clase de licitaciones y concursos, públicos y privados, y en general todo acto o contrato de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$50.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$5.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$50.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$5.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$50.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$5.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un representante legal quien será de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea General. El representante legal de la sociedad ejercerá el cargo por periodos de un año (1) o hasta cuando sea removidos o reemplazados por la Asamblea General.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El representante legal tendrá, en desarrollo del objeto social, las siguientes funciones y atribuciones: A) Convocar a las reuniones

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36

Recibo No. AB21613622

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General de Accionistas de la sociedad; B) Convocar a las reuniones de la Asamblea General de la sociedad en cualquier modalidad; C) La representación de la sociedad judicial o extrajudicialmente ante terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios par que represente a la sociedad cuando fuere el caso; D) Ejecutar o hacer que se ejecuten y cumplan toda las decisiones que se adopten por la Asamblea General de Accionistas o por la Asamblea General; E) Realizar y celebrar los actos y contratos que tiendan a realizar los fines de la sociedad cuya cuantía no sea superior a los dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (2.000 SMLMV), monto a partir del cual requerirá de autorización previa por parte de la Asamblea General; F) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no esté atribuido a la Asamblea General de Accionistas; G) Presentar oportunamente a consideración de la asamblea general el presupuesto de inversiones, ingresos y gastos que requiera la sociedad; H) Presentar a la Asamblea General en tiempo oportuno, los estados financieros de propósito general individuales y consolidados cuando sea del caso, con sus notas, cortados al fin del respectivo ejercicio junto con los documentos que señale la ley y el informe de gestión, así como el especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial, todo lo cual se presentará a la Asamblea General de Accionistas; I) Al igual que los demás administradores, deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, se presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión; J) Cumplirlos demás deberes que le corresponden por el cargo que ejerce y particularmente velar por que a través de la sociedad o en la prestación de los servicios que constituyen su objeto social principal no fluyan o pasen dineros de origen ilícito; K) Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos; L) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad; M) Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas o Asamblea General las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular.

**NOMBRAMIENTOS**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36

Recibo No. AB21613622

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta del 19 de febrero de 2019, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2019 con el No. 02427798 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Paula Andrea Melgarejo Moreno	C.C. No. 000000052833121

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 1 del 28 de febrero de 2020, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de abril de 2020 con el No. 02568567 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	INNOVAR AUDITORES Y CONSULTORES SAS	N.I.T. No. 000009005213700

Por Documento Privado del 1 de marzo de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de abril de 2020 con el No. 02568568 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Luz Dary Quiroga Lopez	C.C. No. 000000052016715 T.P. No. 67501-T

Por Documento Privado No. SINNUM del 12 de agosto de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2021 con el No. 02734250 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Guillermo Enrique Corredor Palacios	C.C. No. 000000079950261 T.P. No. 104249-t

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36  
Recibo No. AB21613622  
Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 5 del 30 de diciembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02656610 del 28 de enero de 2021 del Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU:	4112
Actividad secundaria Código CIIU:	6810
Otras actividades Código CIIU:	7010

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36  
Recibo No. AB21613622  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
de la empresa es Pequeña

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 3.469.350.688

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIU : 7010

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 17 de agosto de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de noviembre de 2021 Hora: 10:30:36  
Recibo No. AB21613622  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21613622E0392

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a  
[www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la  
imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera  
ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la  
autorización impartida por la Superintendencia de Industria y  
Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

*Constanza Pineda S.A.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **52.833.121**  
**MELGAREJO MORENO**

APELLIDOS  
**PAULA ANDREA**

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **11-AGO-1980**  
**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**1.62**      **A+**      **F**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO  
**12-AGO-1998 BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS AREEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00126765-F-0052833121-20081111      0005779807A 2      1670026889

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24

Recibo No. AB21624810

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: AVEPRAD SAS -  
Nit: 900.426.821-4 Administración : Direccion  
Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 02085436  
Fecha de matrícula: 7 de abril de 2011  
Último año renovado: 2020  
Fecha de renovación: 2 de julio de 2020  
Grupo NIIF: GRUPO II

LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INSCRIBIÓ EL DOCUMENTO QUE DA INICIO AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.13, CAPÍTULO SEGUNDO, TÍTULO VIII DE LA CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 7 # 155C 30 Oficina 4501  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: contactoaveprad@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 2411450  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 7 # 155C 30 Oficina 4501  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: contactoaveprad@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 2411450  
Teléfono para notificación 2: No reportó.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24  
Recibo No. AB21624810  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 23 de marzo de 2011 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2011, con el No. 01468368 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada AVEPRAD SAS -.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

La persona jurídica se disolvió y entró en estado de liquidación el 23 de marzo de 2021, por vencimiento del término de duración y por Acta No. 18 del 25 de agosto de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de septiembre de 2021 con el No. 02739225 del Libro IX, la persona jurídica de la referencia se reactivó.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá por objeto principal la administración inmobiliaria de bienes raíces propios y de terceros urbanos o rurales. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mocionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad tanto en Colombia como en el extranjero.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24

Recibo No. AB21624810

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor	:	\$160.000.000,00
No. de acciones	:	160.000,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor	:	\$160.000.000,00
No. de acciones	:	160.000,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor	:	\$160.000.000,00
No. de acciones	:	160.000,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un Representante Legal, un suplente del Representante Legal y un segundo suplente del Gerente, quienes serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea General. El Representante Legal tendrá un suplente del representante legal y un segundo suplente del representante legal, quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas o temporales, y quienes también serán nombrados y removidos por la Asamblea General y ostentarán la calidad de suplente del representante legal y segundo suplente del representante legal respectivamente

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El Representante Legal tendrá, en desarrollo del objeto social, las siguientes funciones y atribuciones: A) Convocar a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General de Accionistas de la sociedad; B) Convocar a las reuniones de la asamblea general de la

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24

Recibo No. AB21624810

Valor: \$ 5,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sociedad en cualquier modalidad; C) La representación de la sociedad judicial o extrajudicialmente ante terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios par que represente a la sociedad cuando fuere el caso; D) Ejecutar o hacer que se ejecuten y cumplan toda las decisiones que se adopten por la Asamblea General de Accionistas o por la asamblea general; E) Realizar y celebrar los actos y contratos que tiendan a realizar los fines de la sociedad cuya cuantía no sea superior a los dos mil Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2.000 SMLMV), monto a partir del cual requerirá de autorización previa por parte de la asamblea general; F) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no esté atribuido a la Asamblea General de Accionistas; G) Presentar oportunamente a consideración de la asamblea general el presupuesto de inversiones, ingresos y gastos que requiera la sociedad; H) Presentar a la asamblea general en tiempo oportuno, los estados financieros de propósito general individuales y consolidados cuando sea del caso, con sus notas, cortados al fin del respectivo ejercicio junto con los documentos que señale la ley y el informe de gestión, así como el especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial, todo lo cual se presentará a la Asamblea General de Accionistas; I) Al igual que los demás administradores, deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, se presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión; J) Cumplir los demás deberes que le corresponden por el cargo que ejerce y particularmente velar por que a través de la sociedad o en la prestación de los servicios que constituyen su objeto social principal no fluyan o pasen dineros de origen ilícito; K) Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos; L) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad; M) Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas o asamblea general las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24

Recibo No. AB21624810

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Por Acta No. 12 del 28 de noviembre de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de diciembre de 2017 con el No. 02281909 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Fernando Alonso Gomez Contreras	C.C. No. 000000079623409

Por Documento Privado del 23 de marzo de 2011, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2011 con el No. 01468368 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Melba Azucena Rincon Morales	C.C. No. 000000051585546

Por Acta No. 15 del 29 de mayo de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de junio de 2019 con el No. 02476781 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del Representante Legal	Paula Andrea Melgarejo Moreno	C.C. No. 000000052833121

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 11 del 18 de septiembre de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de septiembre de 2017 con el No. 02262447 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	INNOVAR AUDITORES Y CONSULTORES SAS	N.I.T. No. 000009005213700

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24  
Recibo No. AB21624810  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Documento Privado del 18 de septiembre de 2017, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de octubre de 2017 con el No. 02265737 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Claudia Maritza Donoso Fernandez	C.C. No. 000001019065298 T.P. No. 192370-t

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Seidy Virggina Torres Obregozo	C.C. No. 000001090420163 T.P. No. 177385-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 4 A del 18 de diciembre de 2014 de la Asamblea de Accionistas	01895696 del 18 de diciembre de 2014 del Libro IX
Acta No. 8 del 1 de noviembre de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02156049 del 9 de noviembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 10 del 24 de julio de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02246767 del 28 de julio de 2017 del Libro IX
Acta No. 18 del 25 de agosto de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02739225 del 1 de septiembre de 2021 del Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24

Recibo No. AB21624810

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6820

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6820

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 1 de septiembre de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de noviembre de 2021 Hora: 07:52:24  
Recibo No. AB21624810  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21624810DC97E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

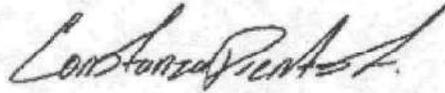
segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO  
**79.623.409**

**GOMEZ CONTRERAS**  
APELLIDOS

**FERNANDO ALONSO**  
NOMBRES

*[Signature]*

*[Portrait Photo]*

*[Fingerprint]*

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-ENE-1974**  
**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.74** **O+** **M**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**09-MAR-1992 BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Signature]*  
REGISTRADOR NACIONAL  
ALABAMA, REPUBLICA DE COLOMBIA

*[Barcode]*

A-1500130-70118743-84-0079623409-20030826 0016603237H 01 140625033