



Alcaldía Municipal de Chia

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

RADICACION DE DOCUMENTOS

CODIGO:

GSC-FT09-V1

PAGINAS:

1

Handwritten mark

DIP 22/09/2023 10:50 48 a.m. ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario. Contestar cite este No. 20239999928938

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados en el momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo. Documento: REGISTRO ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA AJENACION

Emitted to: DIRECCION DE URBANISMO

Anexos: SOBRE SELLADO(1)



Información:
Presente este documento o llame al 88 44 4441

INFORMACION DEL SOLICITANTE

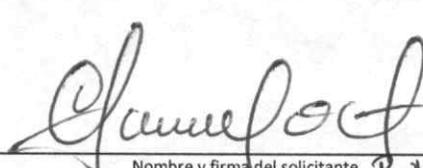
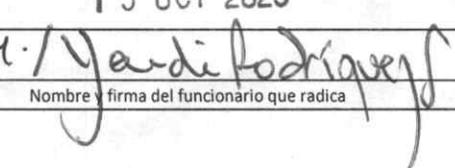
1. Solicitante: KORNER S.A.S	2. Identificación 901.258.454-7
3. Representante Legal de la Persona Jurídica PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO	4. Registro para la ajenacion de Inmuebles: SI - 163
5. Dirección para notificación AK 7 # 155C -20 PISO 45	6. Correo Electrónico contacto@kormer.com.co jenny.soriano@kormer.com.co
	7. Telefono 2411450

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2	
9. Número y Tipo de Vivienda APARTAESTUDIOS TIPO VIS	10. Viviendas, distribuidas en: VIS Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) DG 13 AV PRADILLA 5 ESTE 37 - ESPERANZA 2	12. Vereda LA BALSA
13. Estrato 3	14. Número de pisos 13 (12 Pisos + PB)
	15. Número de Garajes
16. Licencia de urbanismo No. UN 010/21	17. Licencia de construcción No. UN161/21
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 6403 m2	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 15.198,25m2
	20. Área a construir para esta rad. (m2) 15.198,25m2
21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N333784	
22. Zona de alto impacto	SI NO X
23. Obras de mitigación :	% de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:	\$ %
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI	Escritura No N/A Fecha N/A Notaria N/A
26. Tiene gravamen hipotecario? NO	Escritura No N/A Fecha N/A Notaria N/A
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. Escritura Fecha Notaria
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI	Contrato SIN NUMERO DEL 26/09/2022 Vigencia. LA NECESARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO (CLAUSLA DÉCIMAL) Prorroga

RADICACION DE DOCUMENTOS

1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirientes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)	Radicación de Doc. No.	Fecha
	199/23	22 SEP 2023
 Nombre y firma del solicitante Paula Andrea Melgarejo	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día: 13 OCT 2023	
	 Nombre y firma del funcionario que radica	

Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario que radica

1952

1952

1952

1952



Alcaldía Municipal de Chia

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

RADICACION DE DOCUMENTOS

CODIGO:

GSC-FT09-V1

PAGINAS:

1

Handwritten: 15/01

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario No. 2180 de 2006. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados en el momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo.

DIP 22/09/2023 10:50:45 a.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA



contestar cite este No.: 20239999928938

Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

Documento: REGISTRO ACTIVIDADES RELACIONADAS CON ENAJENACION

emitido a: DIRECCION DE URBANISMO

Anexos: SOBRE SELLADO(1)



Información: Presente este documento o llame al 88 44 4441

INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: KORNER S.A.S	2. Identificación 901.258.454-7
3. Representante Legal de la Persona Jurídica PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO	4. Registro para la ajenación de Inmuebles: SI - 163
5. Dirección para notificación AK 7 # 155C -20 PISO 45	6. Correo Electrónico contacto@kormer.com.co jenny.soriano@kormer.com.co
	7. Telefono 2411450

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2	
9. Número y Tipo de Vivienda APARTAESTUDIOS TIPO VIS	10. Viviendas, distribuidas en: VIS Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) DG 13 AV PRADILLA 5 ESTE 37 - ESPERANZA 2	12. Vereda LA Balsa
13. Estrato 3	14. Número de pisos 13 (12 Pisos + PB)
	15. Número de Garajes
16. Licencia de urbanismo No. UN 010/21	17. Licencia de construcción No. UN161/21
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 6403 m2	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 15.198,25m2
	20. Área a construir para esta rad. (m2) 15.198,25m2
21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N333784	
22. Zona de alto impacto	SI NO X
23. Obras de mitigación :	% de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:	\$ %
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI	Escritura No N/A Fecha N/A Notaria N/A
26. Tiene gravamen hipotecario? NO	Escritura No N/A Fecha N/A Notaria N/A
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. Escritura Fecha Notaria
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI	Contrato SIN NUMERO DEL 26/09/2022 Vigencia. LA NECESARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO (CLAUSULA DÉCIMA) Prorroga

RADICACION DE DOCUMENTOS

1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006.6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)

Radicación de Doc. No.

199/23

Fecha

22 SEP 2023

Handwritten signature of Paula Andrea Melgarejo

Nombre y firma del solicitante

Paula Andrea Melgarejo

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:

13 OCT 2023

Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario que radica

Handwritten signature of Yardi Rodríguez

1950

1951

1952

1953

1954



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 1 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 31-05-1976 RADICACIÓN: 1976-31403 CON: DOCUMENTO DE: 09-05-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE TIENE MAS O MENOS UNA FANEGADA UBICADO EN EL PARTIDO DE PUEBLO Y Balsa, JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO, DEMARCADO AS#039;: POR UN COSTADO CON EL CAMINO PUBLICO QUE CONDUCE DE CHIA AL PUENTE DEL COMUN ; POR OTRO CON TERRENO DE HEREDEROS DE CLETO HERNANDEZ; POR OTRO, CON TERRENOS DE HEREDEROS DE BASILIO MARTINEZ; Y POR EL ULTIMO CON TERRENOS DE BRIGIDA MARTINEZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-10-1909 Radicación:

Doc: ESCRITURA 296 del 1909-09-19 00:00:00 NOTARIA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA L.1. CHIA, PAG. 122, #159 DE 1909

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

DE: RICO MIGUEL

A: RICO BASILIO

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002** Fecha: 13-01-1915 Radicación:

Doc: ESCRITURA 416 del 26-12-1914 NOTARIA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ BRIGIDA

A: RICO DE RICO ELENA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 2 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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 última página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-1947 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5098 del 04-10-1946 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO "GLOBO GENERAL" "LA ESPERANZA", MATRICULA PAG. 69
TOMO 9 DE CHIA. ESTE Y OTRO. L.1, PAG 531 #4702 DE 1947.

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

DE: RICO RICO ARTURO

DE: RICO RICO LUIS MARIA

A: ESCOBAR GARCIA ISABEL

A: ESCOBAR GARCIA REBECA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-08-1947 Radicación:

Doc: ESCRITURA 184 del 25-07-1947 NOTARIA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO "GLOBO GENERAL" "LA ESPERANZA", MATRICULA PAG. 69
TOMO 9 DE CHIA. L.1, PAG. 176 #10246 DE 1947.

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

DE: ESCOBAR GARCIA ISABEL

DE: ESCOBAR GARCIA REBECA

A: JIMENEZ JORGE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-1947 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2746 del 23-10-1947 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO "GLOBO GENERAL" "LA ESPERANZA", MATRICULA PAG. 69
TOMO 9 DE CHIA. L.1,PAG.13 #16716 DE 1947.

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

DE: JIMENEZ JORGE

A: ESCOBAR GARCIA ISABEL

A: ESCOBAR GARCIA REBECA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-06-1965 Radicación: 1976-31403

Doc: ESCRITURA 2102 del 20-05-1965 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO "GLOBO GENERAL" "LA ESPERANZA", MATRICULA PAG. 69
TOMO 9 DE CHIA. L.1 PAG.165 #5390B DE 1965.

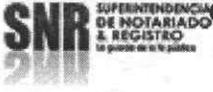
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR DE ORTIZ ISABEL

DE: ESCOBAR GARCIA REBECA

A: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO

CC# 215132



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 3 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-07-1982 Radicación: 8254232

Doc: OFICIO 535 del 09-06-1982 JUZGADO 17CIVIL CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: POSADA MEJIA EDUARDO

CC# 2925218

A: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO

CC# 215132

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-10-1988 Radicación: 1988-145488

Doc: SENTENCIA SN del 18-05-1987 JUZG.26 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES: 0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES CONTINUA VIGENTE EMBARGO.(RES/436/2002)."ESTE Y OTRO GLOBO GENERAL LA ESPERANZA".

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

DE: CONCHA DE SALDRARRIAGA ELVIRA

A: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO

CC# 215132

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-07-1989 Radicación: 1989-44822

Doc: OFICIO 1435 del 26-06-1989 JUZG.17 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: POSADA MEJIA EDUARDO

CC# 2925218

A: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO

CC# 215132

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-07-1989 Radicación: 1989-44823

Doc: ESCRITURA 869 del 15-03-1989 NOTARIA 36. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES (RES/436/2002). "ESTE Y OTRO GLOBO GENERAL LA ESPERANZA"

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

DE: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO

CC# 215132

A: FUNDACION SALDARRIAGA CONCHA.

NIT# 86003833891

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-07-1998 Radicación: 1998-45473

Doc: ESCRITURA 111 del 11-03-1998 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES ADQUIRIDOS POR ESCRITURA 0869, ESTE Y OTRO

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Página 4 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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 última página

DE: FUNDACION SALDARRIAGA CONCHA

A: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-03-2006 Radicación: 2006-25499

Doc: OFICIO 0215 del 01-03-2006 JUZGADO 2 C.CTO. de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE FUNDACION SALDARRIAGA CONCHA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: HEREDEROS DETERMINADOS DE BASILIO RICO

A: RICO RICO ARTURO

A: RICO RICO LUIS MARIA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-05-2010 Radicación: 2010-39878

Doc: OFICIO 619 del 03-07-2009 JUZGADO 2 C CTO de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA 215

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

DE: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

A: HEREDEROS INDETERMINADOS

A: RICO RICO ARTURO

A: RICO RICO LUZ MARIA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-08-2010 Radicación: 2010-72175

Doc: OFICIO 804 del 11-08-2010 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF: 2010-0101

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

DE: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

A: COMO HEREDEROS DETERMINADOS DE BASILIO RICO

A: HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: RICO RICO ARTURO

A: RICO RICO LUIS MARIA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 2011-16673

Doc: ESCRITURA 260 del 04-02-2011 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA DERECHOS Y ACCIONES. "ESTE Y OTRO"



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 5 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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

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

DE: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

NIT# 8600755581

A: INVERSIONES BOYSI LIMITADA.

NIT# 8300782945 EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-04-2011 Radicación: 2011-29904

Doc: ESCRITURA 1051 del 12-04-2011 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES "ESTE Y OTRO".

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

DE: INVERSIONES BOYSI LIMITADA.

NIT# 8300782945

A: AVEPRAD S.A.S

NIT# 90042682141

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 20-05-2015 Radicación: 2015-33770

Doc: OFICIO 0106 del 25-02-2015 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL RADICADO NO. 2010-101

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

DE: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

NIT# 8600755581

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE BASILIO RICO

A: HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: RICO RICO ARTURO

A: RICO RICO LUIS MARIA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 29-08-2016 Radicación: 2016-59590

Doc: OFICIO 866 del 24-06-2016 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 2015-6700

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

DE: FUNDACION SALDARRIAGA CONCHA.

NIT# 8600383389

A: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

NIT# 8600755588

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-71019

Doc: OFICIO 1221 del 18-10-2018 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA -REF.2017-00453

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Página 6 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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 última página

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE BASILIO RICO

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE HELENA RICO DE RICO

A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-06-2021 Radicación: 2021-38331

Doc: OFICIO 499 del 31-05-2021 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF 20150006700

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

DE: FUNDACION SALDARRIAGA CONCHA.

NIT# 8600383389

A: UNIVERSIDAD DE LA SABANA

NIT# 8600755588 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-11-2022 Radicación: 2022-77247

Doc: OFICIO 860 del 21-09-2022 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO 201700453000

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

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE BASILIO RICO

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE HELENA RICO DE RICO

A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 17-11-2022 Radicación: 2022-79268

Doc: SENTENCIA S/N del 19-08-2022 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PROCESO 20170045300

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

A: AVEPRAD S.A.S

NIT# 9004268214 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 07-07-2023 Radicación: 2023-40832

Doc: ESCRITURA 1780 del 26-06-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA PASIVA DE TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL-

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 7 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOLAR

NIT.8300537006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
LINDEROS CORREGIDOS VALEN SEGUN RIP A.S. O.I.449/98			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
SE ANULA ESTA ANOTACION POR CORRESPONDER AL FOLIO 20314219 SEGUN RIP A.S. O.I.449/98			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
LO INCLUIDO EN ESPECIFICACION VALE. SE EXCLUYE X DE PROPIETARIO POR NO CORRESPONDER SEGUN RIP A.S.O.I.449/98			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
LO INCLUIDO EN ESPECIFICACION VALE. SE EXCLUYE X DE PROPIETARIO POR NO CORRESPONDER SEGUN RIP A.S.O.I.449/98			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
LO INCLUIDO EN ESPECIFICACION VALE. SE EXCLUYEN X DE PROPIETARIO POR NO CORRESPONDER SEGUN RIP A.S. O.I.449/98			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
EN ANOTACION 3,4,5 Y 6, LO INCLUIDO EN COMENTARIO VALE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013.-JLB.--*/			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 03-08-2015
ANOTACIONES 3 A LA 16 ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20/09/2013.-JLB._-*/			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 22-05-1998
LO INCLUIDO EN ESPECIFICACION VALE. SE EXCLUYE X DE PROPIETARIO POR NO CORRESPONDER SEGUN RIP A.S.O.I.449/98			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 2	Radicación: C2003-OI415	Fecha: 14-10-2003
SECCION PERSONAS LO CORREGIDO VALE RIP2 A.S. ART 35 D.L.1250/70.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 12-11-2002
SE CORRIGE TODA ESTA ANOTACION CONFORME A LA RES/436 DEL 27 DE SEP/2002. EXP/17/2002.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
EN ANOTACIONES 8 Y 10, LO INCLUIDO EN COMENTARIO VALE CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013.-JLB.--*/			
Anotación Nro: 10	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 12-11-2002
SE CORRIGE TODA ESTA ANOTACION CONFORME A LA RES/436 DEL 27 DE SEP/2002. EXP/17/2002.			
Anotación Nro: 14	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
LO INCLUIDO EN COMENTARIO VALE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013.-JLB.--*/			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
ANOTACION INCLUIDA Y TRASLADADA DEL FOLIO 50N-1132263, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013.-JLB.--*/			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
CODGIO Y NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO MODIFICADA VALE, LO INCLUIDO EN COMENTARIO VALE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 202 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013.-JLB.--*/			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 18-10-2013
SE CORRIGE LA SALVEDAD ANTERIOR EN EL SENTIDO QUE LA ANOTACION TRASLADADA A ESTE FOLIO ES LA N.11, CON FUNDAMENTO EN LA RESOLUCION 202 DEL 20-09-2013.-JLB.--*/			



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

Certificado generado con el Pin No: 230915133382549553

Nro Matrícula: 50N-333784

Pagina 8 TURNO: 2023-498964

Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 10:18:34 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-498964

FECHA: 15-09-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

CONTADO

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

I TÉRMINOS DEL CONTRATO

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**, en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y

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

TITULAR:

NOMBRE: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

IDENTIFICACIÓN: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ESTADO CIVIL: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

2 OBJETO DEL CONTRATO:

No. APARTAMENTO: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX. (corresponden al área construida del Apartamento, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Mts2**

PARQUEADERO PRIVADO: NO APLICA.

OBSERVACIONES: USO VIVIENDA URBANA.

3. PRECIO DEL INMUEBLE: \$ Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

(el valor corresponderá a 150 SMMLV del año de escrituración)

4 FORMA DE PAGO:

No. Cuota	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA	ENTIDAD Y/O RECURSOS
0	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Separación

Nota: El presente documento ha sido generado mediante el aplicativo SINCO ERP, para firma de manera electrónica mediante la aplicación SIGNIO, atendiendo los decretos y recomendaciones durante la emergencia sanitaria.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Recursos Propios
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Cesantías - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Ahorro Programado - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Subsidio CCF - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: día Haga clic o pulse aquí para escribir texto. a las 3:00 pm en la Notaria 31 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:

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-333784 (ESPERANZA 2), con área de 6403 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 DG 13 AV Pradilla 5 Este – 37 del municipio de Chía.
2. Que, se acreditará como **ENAJENADORA** a la sociedad **KORNER S.A.S.**, identificada con el **Nit. 901258454-7**, quien, como Gerente Constructora y Desarrolladora del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2**, en adelante **EL PROYECTO**, y por lo tanto, se encargará de 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, 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible. De igual manera, menciona el valor de la misma estableciendo que éste no excederá los ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv).

4. Que, de acuerdo con lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019 por medio del cual fijó el precio máximo para la vivienda de interés social en ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) siempre y cuando dicha vivienda se encuentre dentro de los distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014

"Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes..."

5. 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(AJES)** 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 APARTAESTUDIOS TORRE 2**.

El **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2.**, 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 SEIS MIL CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (6.403 Mts²) 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 II:

Por un costado con el camino público que conduce de Chía al puente del común, por otro con terreno de herederos de Cleto Hernández, por otro con terrenos de herederos de Basilio Martínez y por el último con terrenos de Brígida Martínez.

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(AJES)**, quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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. En el evento de modificación del nombre del proyecto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** informará al **(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, una vez cuente con la modificación de la licencia de construcción correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de formalizarse mediante el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente al 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. La eventual diferencia aquí descrita, no desmejorará las condiciones del bien prometido en este contrato.

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 traslaticios de dominio, así:

1. Declaración Judicial de Pertenencia proferida por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia del 19 de agosto de 2022.

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-333784, se desarrolla la construcción del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2**, 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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. El (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara (mos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficiaria, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto. Así mismo, declaro (mos) que conozco (emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto; acepto (amos) de igual manera el Régimen de Propiedad Horizontal al que será (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa. No obstante, las condiciones y características antes descritas, cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter municipal, distrital o nacional que así lo solicite.

PARÁGRAFO: De igual manera, declaro (amos) conocer y aceptar que se trata de un proyecto desarrollado por etapas y que por lo mismo entiendo (emos) y acepto (amos) que si para el momento de entrega y posterior habitabilidad de (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa se llegaren a encontrar en obra las demás etapas y/o subetapas diferentes al proyecto no tendré (mos) objeción alguna en su ejecución siempre y cuando no se menoscabe la convivencia tranquila, segura y pacífica de los habitantes de 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. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES entienden y aceptan que algunos espacios comunes esenciales y recreativos se entregan con la dotación que será debidamente especificada una vez se proceda con la entrega de zonas comunes en los términos de la ley 675 de 2001. Será responsabilidad de la administración el mantenimiento y cuidado de dichas dotaciones.

3.1.7. La altura libre entre las placas de los apartamentos será de 2,50 Mts estructural y 2,40 Mts arquitectónica.

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 o derivado de alteraciones y modificaciones en los elementos estructurales del mismo.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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 y en todo caso se obliga a no modificar ni alterar los elementos estructurales del mismo.

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 APARTAESTUDIOS TORRE 2. 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 APARTAESTUDIOS TORRE 2 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 PRIMERO: Una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, LA PROMITENTE VENDEDORA facilitará una copia magnética de este, junto a sus modificaciones para conocimiento del EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa se denomina como VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y por lo tanto su valor no excederá al equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) establecidos por el Gobierno Nacional para el año de escrituración del inmueble como se expuso en los considerandos octavo y noveno de éste mismo documento. Por lo cual el (los) Promitente (s) Comprador (es), se obligan a suscribir el correspondiente otrosí a la promesa de compraventa, para actualizar el valor a salarios mínimos legales mensuales vigentes al año de la fecha de escrituración, en los plazos señalados por el Promitente Vendedor; en caso de negarse, será causal de incumplimiento del presente contrato dando lugar a ello a la aplicación de lo establecido en la cláusula sexta de este mismo documento.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor del inmueble será el resultado de multiplicar el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en el que se escribire la unidad, por el número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecidos

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS. Así las cosas, el valor estimado del inmueble es establecido en el numeral 1.3 de los términos del presente contrato, el cuál es un valor nominal y aproximado para efectos de calcular el valor de las cuotas mensuales y de la financiación requerida. De esta forma, el valor definitivo podrá ser mayor o menor al valor nominal estipulado y la diferencia se ajustará en la última cuota para las ventas de contado y en el valor de la financiación en el caso de las ventas a crédito. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las partes en la presente promesa de compraventa. Sin embargo, si no es posible suscribir la escritura pública en la fecha pactada, se deberá diferenciar: 1) En caso de ser por motivos relacionados única y exclusivamente con la ejecución del Proyecto que sean imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el precio del inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de salarios mínimos mensuales legales vigentes establecido por la legislación nacional, para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha pactada de firma de la escritura de la promesa de compraventa; 2) Si la fecha de la escritura se prorroga por motivos ajenos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por hechos imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decisión de autoridad competente, cambio en la regulación nacional, distrital o municipal, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor, el precio a pagar por el inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecido por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha en que se suscriba la Escritura Pública efectivamente.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que el valor de referencia estimado en pesos del inmueble establecido en este contrato difiera del valor de vivienda de interés social de Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en el año que se otorga la Escritura Pública de compraventa que da cumplimiento al presente contrato de promesa, el valor de venta en la escritura pública correspondiente se ajustará a este valor Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. En el evento de que el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere pagado un valor mayor, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reembolsará la diferencia que exceda dicho tope en los siguientes 60 días calendario.

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 al encargo fiduciario que sea asignado para tal efecto. 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 el numeral cuarto (4to) de los términos de este contrato, y habiendo transcurrido sesenta (60) días 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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 párrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en el numeral cuarto (4to) de los términos de este contrato, 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.

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), a más tardar ciento veinte (120) días hábiles antes del día fijado para la firma de la Escritura Pública de transferencia de dominio, con sus propios recursos, las sumas de dinero faltante para completar el precio del inmueble. En este último caso, si **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no cuenta 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 sexta de este contrato por el 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**. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a la Caja de Compensación Familiar o la entidad competente para que la suma de dinero aprobada le sea girada o abonada directa e incondicionalmente al **PROMITENTE VENDEDOR**.

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 fijado para la 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 este 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, AHORRO PROGRAMADO y/o AHORRO VOLUNTARIO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S)**

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Entidad Financiera y/o al fondo de pensiones y cesantías para que le sean pagadas, giradas o abonadas en cuenta directa e incondicionalmente, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR.**

SEXTA.- ARRAS: La **PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** acuerda (n) y declara(n) que de la suma que se recibe por parte de la **PROMITENTE COMPRADORA**, se convienen a título de arras un porcentaje del 15% del precio de este negocio, en los términos del artículo 866 del Código de Comercio; las cuales perderá **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o ésta las restituirá dobladas en caso de retracto. Las arras serán imputadas al precio de la venta si esta promesa se perfecciona mediante Escritura Pública. Este contrato prestará mérito ejecutivo en lo concerniente a las arras.

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: 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 SEGUNDO: 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 noventa (90) 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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

- 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 **Notaria Treinta y uno (31)** 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 por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley y las demás obligaciones derivadas de la presente promesa de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante lo señalado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá elegir otra Notaría del mismo círculo para formalizar el contrato, e informarlo oportunamente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizando el correspondiente otrosí a la presente promesa de compraventa. De igual forma, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la Escritura Pública podrá anticiparse o posponerse a la fecha inicialmente acordada.

PARAGRAFO SEGUNDO: **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 TERCERO: 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. En el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, no concurriera a la firma de la Escritura Pública, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de comparecencia notarial y entenderá por

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

desistido el negocio por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Por lo tanto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá de conformidad con lo que se indica en la cláusula sexta, correspondiente a arras del presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO: 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**, ni él ni su apoderado, en caso de haberlo, concurriera 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 veinticuatro meses. 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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

PARÁGRAFO CUARTO: GARANTÍAS. Para las partes es claro y aceptan que la sociedad KORNER S.A.S. garantiza la construcción del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2** 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 en los términos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011. En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, obrando como **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, será responsable si el inmueble perece o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que hayan debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pañeta y/o estuca los muros de la vivienda pierde completamente la garantía sobre las fisuras. Es importante saber que cada uno de los muros de su vivienda hacen parte integral de la estructura del inmueble; esto quiere decir que todas las cargas son transmitidas a los muros, los cuales a su vez transmiten esta carga a las vigas de cimentación, por este motivo es prohibido hacer modificaciones, aberturas o demoliciones en los muros, incrustar tubería o hacer regatas de cualquier índole ya que esto pone en grave riesgo la estabilidad de la estructura. Dada las características de este sistema, no se permite ningún tipo de remodelación, hueco y/o vanos en cualquier dimensión, ni cambios en ninguno de los muros. Ejecutar cualquier modificación o intervención en este sentido contraviene lo exigido en la NSR-10 Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y por tanto pierde todas las garantías que para el inmueble ofrece la Constructora. Adicionalmente, por ser muros estructurales compartidos con otras viviendas, los daños causados en la estructura de las viviendas vecinas serán de total y única responsabilidad del infractor, haciéndose acreedor a todas las sanciones e indemnizaciones de ley.

PARAGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que se obligan a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto del presente contrato las cuotas de administración o expensas comunes conforme al reglamento de Propiedad Horizontal, que para el efecto cobra el administrador del conjunto o administrador provisional y que pagarán intereses de mora sobre cuotas por saldos de administración no pagados equivalentes a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realiza el cobro, renunciando a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

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 de 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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 entrega real y material del bien inmueble objeto de este 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 - 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**.

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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAEESTUDIOS TORRE 2

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **PROYECTO SOLAR APARTAEESTUDIOS TORRE 2** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada el día **treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023)** mediante Licencia de Urbanismo y Construcción en la Modalidad de Obra Nueva No. 2023167 y adicionalmente que cumplió con la presentación de documentos ante la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Chia., para anunciar y desarrollar la actividad de 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 mediante, radicado 163 del tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Por otro lado, fue otorgado permiso de ventas del **PROYECTO SOLAR APARTAEESTUDIOS TORRE 2.**, por parte de la misma dependencia de la Alcaldía Municipal de Chia mediante radicado XXX del XX (XX) de XXX de dos mil veintitres (2023), para desarrollar la actividad de construcción y/o enajenación sobre los inmuebles que serán parte del **PROYECTO SOLAR APARTAEESTUDIOS TORRE 2**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifique. 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 aquellos que obedezcan a la construcción responderá la parte **VENDEDORA** en los términos de Ley, que estarán registrados en el **ACTA DE ENTREGA** formal y material del bien.

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 cesión total o parcial de este contrato por parte **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** 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 con la documentación completa solicitada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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 para realizar la cesión.

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 hasta cuatro (4) 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 CUARTO: Si el nuevo comprador requiere crédito y subsidio para la compra de los inmuebles objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN las cartas de aprobación del crédito y del subsidio del nuevo comprador.

PARÁGRAFO QUINTO: 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.

NOTA 1: No tendrá efectos jurídicos entre las partes y se considerará nula de pleno derecho la CESIÓN celebrada sin que se pague el uno por ciento (1%) del precio de venta total del(los) inmueble(s) conforme a las exigencias y excepciones descritas.

DECIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES: **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibe notificaciones en la ciudad de Bogotá, Carrera 7ª No 155 C- 20 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en la ciudad de XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXXXX y Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXXXXX

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTASTUDIOS TORRE 2

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. - PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS, LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, EL SOBORNO Y FRAUDE. Las PARTES declaran expresamente que:

1. Los recursos que componen su patrimonio y que se utilizan para desarrollar las operaciones objeto del presente contrato no provienen, ni tienen como destino la realización de ninguna actividad ilícita y que los obtenidos dentro del mismo no tendrán como destino ninguna actividad ilícita.
2. Que, ni ellas, ni sus directores, funcionarios o empleados han ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ninguna ventaja indebida, económica o de otro tipo (o insinuado que lo harán o podrían hacerlo en algún momento futuro) relacionada de algún modo con el contrato y que han adoptado medidas razonables para evitar que lo hagan los subcontratistas, agentes o cualquier otro tercero que esté sujeto a su control o a su influencia determinante.
3. Que no realizarán conductas de tráfico de influencias, entendiéndose como tal el ofrecimiento o requerimiento de ejercer influencia inapropiada, real o supuesta, sobre un funcionario público, a fin de obtener un beneficio o ventaja indebida para el instigador del acto o para cualquier otra persona.
4. En el desarrollo de la actividad objeto del presente contrato, desplegarán todos sus esfuerzos para cumplir estrictamente con todas las normas de prevención de lavado de activos, financiación de terrorismo, soborno y fraude, según la normatividad vigente que les sea aplicable y que adoptan medidas y demás requerimientos para su prevención.
5. No practicarán ninguna acción u omisión que induzca a la otra parte, sus socios, directores, profesionales en general y representantes a incumplir la legislación anticorrupción y las demás normas aplicables sobre la materia.
6. Mantendrán soportes documentales de todas las normas, procedimientos y manuales que al interior de sus organizaciones generen para la prevención y control de lavado de activos, financiación del terrorismo, soborno y fraude en desarrollo de lo mencionado en puntos anteriores.
7. Se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios o accionistas, administradores, clientes, proveedores, empleados o subcontratistas no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, especialmente las relacionadas con el lavado de activos, la financiación del terrorismo, soborno y fraude.
8. Que tienen conocimiento de las normas sobre actos de corrupción y actos lesivos contra la administración pública, adoptando políticas y procedimientos internos que aseguren el cumplimiento de tales normas y de ser posible implementarán un programa de integridad con la debida observancia y cumplimiento de las demás normas anticorrupción que resulten aplicables. En caso de que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** tenga conocimiento de cualquier acto o hecho que viole las referidas normas en el desarrollo del objeto del presente contrato comunicará inmediatamente al **PROMITENTE VENDEDOR** para que este pueda tomar las medidas que considere necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las PARTES reconocen que la celebración del presente contrato se hace en consideración a las anteriores declaraciones y que, en el evento en que cualquiera de las PARTES tenga conocimiento por cualquier medio de que las mismas han dejado de ser válidas respecto de la otra y/o que se presente una negativa a efectuar una declaración de alcance similar sobre nuevas conductas tipificadas como ilícitas durante el plazo de vigencia del contrato, la otra parte podrá dar por terminado el mismo inmediatamente sin que haya lugar al pago de indemnización alguna. Por lo tanto, las PARTES

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

aceptan que cualquier violación o sospecha fundamentada de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente cláusula, será causa de terminación automática del contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, bastando que la parte afectada, pueda dar por concluido este contrato, en su totalidad o en parte, mediante notificación por escrito a la otra parte.

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 SEGUNDO: EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS, declara(n) que, los recursos utilizados para la compra del bien objeto de esta promesa, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, y que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia se obliga(n), a responder frente al **PROMITENTE VENDEDOR** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato la inclusión de **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** o sus socios en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. En igual sentido, **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** responderá ante el **PROMITENTE VENDEDOR** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la Ley y a la ética.

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 el cumplimiento o el incumplimiento de las obligaciones. Por tanto, autoriza(n) conservar, junto con las debidas actualizaciones

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. En el evento de no llegar a una solución de las diferencias, éstas se someterán a una audiencia de conciliación en primera instancia, ante un centro de conciliación debidamente reconocido y facultado para tal fin o en su defecto ante un árbitro de la Superintendencia de Sociedades, quien deberá fallar en derecho, rigiéndose por lo dispuesto en el presente contrato, el reglamento de funcionamiento del Tribunal y en las normas legales que regulen la materia. En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** demuestren no contar con los recursos para resolver el conflicto ante este Tribunal de Arbitramento, las partes podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para resolver su diferencia.

VIGÉSIMA TERCERA: 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 numeral primero (1ro), 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 fecha y ciudad registrada por nuestro sistema de firmas.

EL PROMITENTE VENDEDOR

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

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
C.C.No. 52.833.121 de Bogotá D.C.
Representante Legal
KORNER S.A.S
NIT. 901.258.454-7

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
C.C.No. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Expedita en Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2



Credito

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

I TÉRMINOS DEL CONTRATO

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**, en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y

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

TITULAR:

NOMBRE: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

IDENTIFICACIÓN: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ESTADO CIVIL: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

2 OBJETO DEL CONTRATO:

No. APARTAMENTO: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX. (corresponden al área construida del Apartamento, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Mts²**

PARQUEADERO PRIVADO: NO APLICA.

OBSERVACIONES: USO VIVIENDA URBANA.

3. PRECIO DEL INMUEBLE: \$ Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

(el valor corresponderá a 150 SMMLV del año de escrituración)

4 FORMA DE PAGO:

No. Cuota	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA	ENTIDAD Y/O RECURSOS
0	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Separación

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Recursos Propios
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Cesantías - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Crédito Hipotecario - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Ahorro Programado - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Subsidio CCF - Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
25	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: día Haga clic o pulse aquí para escribir texto. a las 3:00 pm en la Notaria 31 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:

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-333784 (ESPERANZA 2), con área de 6403 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 DG 13 AV Pradilla 5 Este – 37 del municipio de Chia.
2. Que, se acreditará como **ENAJENADORA** a la sociedad **KORNER S.A.S.**, identificada con el **Nit. 901258454-7**, quien, como Gerente Constructora y Desarrolladora del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2**, en adelante **EL PROYECTO**, y por lo tanto, se encargará de 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**.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

3. 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. De igual manera, menciona el valor de la misma estableciendo que éste no excederá los ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv).
4. Que, de acuerdo con lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019 por medio del cual fijó el precio máximo para la vivienda de interés social en ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) siempre y cuando dicha vivienda se encuentre dentro de los distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014

“Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes...”

5. 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 APARTAESTUDIOS TORRE 2**.

El **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2.**, 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 SEIS MIL CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (6.403 Mts²) 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 II:

Por un costado con el camino público que conduce de Chía al puente del común, por otro con terreno de herederos de Cleto Hernández, por otro con terrenos de herederos de Basilio Martínez y por el último con terrenos de Brígida Martínez.

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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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. En el evento de modificación del nombre del proyecto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** informará al **(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, una vez cuente con la modificación de la licencia de construcción correspondiente.

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. La eventual diferencia aquí descrita, no desmejorará las condiciones del bien prometido en este contrato.

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 traslaticios de dominio, así:

1. Declaración Judicial de Pertenencia proferida por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia del 19 de agosto de 2022.

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-333784, se desarrolla la construcción del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2**, 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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. El (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara (mos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficiaria, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto. Así mismo, declaro (mos) que conozco (emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto; acepto (amos) de igual manera el Régimen de Propiedad Horizontal al que será (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa. No obstante, las condiciones y características antes descritas, cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter municipal, distrital o nacional que así lo solicite.

PARÁGRAFO: De igual manera, declaro (amos) conocer y aceptar que se trata de un proyecto desarrollado por etapas y que por lo mismo entiendo (emos) y acepto (amos) que si para el momento de entrega y posterior habitabilidad de (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa se llegaren a encontrar en obra las demás etapas y/o subetapas diferentes al proyecto no tendré (mos) objeción alguna en su ejecución siempre y cuando no se menoscabe la convivencia tranquila, segura y pacífica de los habitantes de 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. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES entienden y aceptan que algunos espacios comunes esenciales y recreativos se entregan con la dotación que será debidamente especificada una vez se proceda con la entrega de zonas comunes en los términos de la ley 675 de 2001. Será responsabilidad de la administración el mantenimiento y cuidado de dichas dotaciones.

3.1.7. La altura libre entre las placas de los apartamentos será de 2,50 Mts estructural y 2,40 Mts arquitectónica.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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 o derivado de alteraciones y modificaciones en los elementos estructurales del mismo.

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 y en todo caso se obliga a no modificar ni alterar los elementos estructurales del mismo.

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 APARTAESTUDIOS TORRE 2**, 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 APARTAESTUDIOS TORRE 2** 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 PRIMERO: Una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, **LA PROMITENTE VENDEDORA** facilitará una copia magnética de este, junto a sus modificaciones para conocimiento del **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa se denomina como **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** y por lo tanto su valor no excederá al equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) establecidos por el Gobierno Nacional para el año de escrituración del inmueble como se expuso en los considerandos octavo y noveno de éste mismo documento. Por lo cual el (los) Promitente (s) Comprador (es), se obligan a suscribir el correspondiente otrosí a la promesa de compraventa, para actualizar el valor a salarios mínimos legales mensuales vigentes al año de la fecha de escrituración, en los plazos señalados por el Promitente Vendedor; en caso de negarse, será causal de incumplimiento del presente contrato dando lugar a ello a la aplicación de lo establecido en la cláusula sexta de este mismo documento.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

PARÁGRAFO TERCERO: El valor del inmueble será el resultado de multiplicar el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en el que se escriture la unidad, por el número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecidos por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS. Así las cosas, el valor estimado del inmueble es establecido en el numeral 1.3 de los términos del presente contrato, el cuál es un valor nominal y aproximado para efectos de calcular el valor de las cuotas mensuales y de la financiación requerida. De esta forma, el valor definitivo podrá ser mayor o menor al valor nominal estipulado y la diferencia se ajustará en la última cuota para las ventas de contado y en el valor de la financiación en el caso de las ventas a crédito. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las partes en la presente promesa de compraventa. Sin embargo, si no es posible suscribir la escritura pública en la fecha pactada, se deberá diferenciar: 1) En caso de ser por motivos relacionados única y exclusivamente con la ejecución del Proyecto que sean imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el precio del inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de salarios mínimos mensuales legales vigentes establecido por la legislación nacional, para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha pactada de firma de la escritura de la promesa de compraventa; 2) Si la fecha de la escritura se prorroga por motivos ajenos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por hechos imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decisión de autoridad competente, cambio en la regulación nacional, distrital o municipal, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor, el precio a pagar por el inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecido por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha en que se suscriba la Escritura Pública efectivamente.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que el valor de referencia estimado en pesos del inmueble establecido en este contrato difiera del valor de vivienda de interés social de Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en el año que se otorga la Escritura Pública de compraventa que da cumplimiento al presente contrato de promesa, el valor de venta en la escritura pública correspondiente se ajustará a este valor Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. En el evento de que el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere pagado un valor mayor, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reembolsará la diferencia que exceda dicho tope en los siguientes 60 días calendario.

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 al encargo fiduciario que sea asignado para tal efecto. 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 el numeral cuarto (4to) de los términos de este contrato, y habiendo transcurrido sesenta (60) días desde la

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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 párrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en el numeral cuarto (4to) de los términos de este contrato, 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.

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), a más tardar ciento veinte (120) días hábiles antes del día fijado para la firma de la Escritura Pública de transferencia de dominio, con sus propios recursos, las sumas de dinero faltante para completar el precio del inmueble. En este último caso, si **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no cuenta 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 sexta de este contrato por el 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**. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a la Caja de Compensación Familiar o la entidad competente para que la suma de dinero aprobada le sea girada o abonada directa e incondicionalmente al **PROMITENTE VENDEDOR**.

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 fijado para la 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 este contrato, se realizará mediante otrosí el ajuste correspondiente al numeral 4 de los Términos de éste contrato.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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, AHORRO PROGRAMADO 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. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Entidad Financiera y/o al fondo de pensiones y cesantías para que le sean pagadas, giradas o abonadas en cuenta directa e incondicionalmente, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR.**

SEXTA.- ARRAS: La **PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** acuerda (n) y declara(n) que de la suma que se recibe por parte de la **PROMITENTE COMPRADORA**, se convienen a título de arras un porcentaje del 15% del precio de este negocio, en los términos del artículo 866 del Código de Comercio; las cuales perderá **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o ésta las restituirá dobladas en caso de retracto. Las arras serán imputadas al precio de la venta si esta promesa se perfecciona mediante Escritura Pública. Este contrato prestará mérito ejecutivo en lo concerniente a las arras.

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: 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 SEGUNDO: 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 noventa (90) 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

- 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 Treinta y uno (31)** 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 por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley y las demás obligaciones derivadas de la presente promesa de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante lo señalado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá elegir otra Notaría del mismo círculo para formalizar el contrato, e informarlo oportunamente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizando el correspondiente otrosí a la presente promesa de compraventa. De igual forma, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la Escritura Pública podrá anticiparse o posponerse a la fecha inicialmente acordada.

PARAGRAFO SEGUNDO: **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 TERCERO: 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública. En el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, no concurriera a la firma de la Escritura Pública, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de comparecencia notarial y entenderá por desistido el negocio por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. Por lo tanto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá de conformidad con lo que se indica en la cláusula sexta, correspondiente a arras del presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO: 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**, ni él ni su apoderado, en caso de haberlo, concurriera 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 veinticuatro meses. 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)**

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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.

PARÁGRAFO CUARTO: GARANTÍAS. Para las partes es claro y aceptan que la sociedad KORNER S.A.S. garantiza la construcción del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2** 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 en los términos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011. En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, obrando como **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, será responsable si el inmueble perece o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que hayan debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pañeta y/o estuca los muros de la vivienda pierde completamente la garantía sobre las fisuras. Es importante saber que cada uno de los muros de su vivienda hacen parte integral de la estructura del inmueble; esto quiere decir que todas las cargas son transmitidas a los muros, los cuales a su vez transmiten esta carga a las vigas de cimentación, por este motivo es prohibido hacer modificaciones, aberturas o demoliciones en los muros, incrustar tubería o hacer regatas de cualquier índole ya que esto pone en grave riesgo la estabilidad de la estructura. Dada las características de este sistema, no se permite ningún tipo de remodelación, hueco y/o vanos en cualquier dimensión, ni cambios en ninguno de los muros. Ejecutar cualquier modificación o intervención en este sentido contraviene lo exigido en la NSR-10 Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y por tanto pierde todas las garantías que para el inmueble ofrece la Constructora. Adicionalmente, por ser muros estructurales compartidos con otras viviendas, los daños causados en la estructura de las viviendas vecinas serán de total y única responsabilidad del infractor, haciéndose acreedor a todas las sanciones e indemnizaciones de ley.

PARAGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que se obligan a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto del presente contrato las cuotas de administración o expensas comunes conforme al reglamento de Propiedad Horizontal, que para el efecto cobra el administrador del conjunto o administrador provisional y que pagarán intereses de mora sobre cuotas por saldos de administración no pagados equivalentes a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realiza el cobro, renunciando a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

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 de 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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 entrega real y material del bien inmueble objeto de este 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 - 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**.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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 APARATESTUDIOS TORRE 2** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada el día **treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023)** mediante Licencia de Urbanismo y Construcción en la Modalidad de Obra Nueva No. 2023167 y adicionalmente que cumplió con la presentación de documentos ante la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Chia., para anunciar y desarrollar la actividad de 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 mediante, radicado 163 del tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Por otro lado, fue otorgado permiso de ventas del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2.**, por parte de la misma dependencia de la Alcaldía Municipal de Chía mediante radicado XXX del XX (XX) de XXX de dos mil veintitres (2023), para desarrollar la actividad de construcción y/o enajenación sobre los inmuebles que serán parte del **PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifique. 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 aquellos que obedezcan a la construcción responderá la parte **VENDEDORA** en los términos de Ley, que estarán registrados en el **ACTA DE ENTREGA** formal y material del bien.

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 cesión total o parcial de este contrato por parte

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES 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 con la documentación completa solicitada por LA PROMITENTE VENDEDORA. 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 para realizar la cesión.

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 hasta cuatro (4) 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 CUARTO: Si el nuevo comprador requiere crédito y subsidio para la compra de los inmuebles objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN las cartas de aprobación del crédito y del subsidio del nuevo comprador.

PARÁGRAFO QUINTO: 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.

NOTA 1: No tendrá efectos jurídicos entre las partes y se considerará nula de pleno derecho la CESIÓN celebrada sin que se pague el uno por ciento (1%) del precio de venta total del(los) inmueble(s) conforme a las exigencias y excepciones descritas.

DECIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA recibe notificaciones en la ciudad de Bogotá, Carrera 7ª No 155 C- 20 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES en la ciudad de XXXXXXXXX, XXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXXX 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

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. - PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS, LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, EL SOBORNO Y FRAUDE. Las PARTES declaran expresamente que:

1. Los recursos que componen su patrimonio y que se utilizan para desarrollar las operaciones objeto del presente contrato no provienen, ni tienen como destino la realización de ninguna actividad ilícita y que los obtenidos dentro del mismo no tendrán como destino ninguna actividad ilícita.
2. Que, ni ellas, ni sus directores, funcionarios o empleados han ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ninguna ventaja indebida, económica o de otro tipo (o insinuado que lo harán o podrían hacerlo en algún momento futuro) relacionada de algún modo con el contrato y que han adoptado medidas razonables para evitar que lo hagan los subcontratistas, agentes o cualquier otro tercero que esté sujeto a su control o a su influencia determinante.
3. Que no realizarán conductas de tráfico de influencias, entendiéndose como tal el ofrecimiento o requerimiento de ejercer influencia inapropiada, real o supuesta, sobre un funcionario público, a fin de obtener un beneficio o ventaja indebida para el instigador del acto o para cualquier otra persona.
4. En el desarrollo de la actividad objeto del presente contrato, desplegarán todos sus esfuerzos para cumplir estrictamente con todas las normas de prevención de lavado de activos, financiación de terrorismo, soborno y fraude, según la normatividad vigente que les sea aplicable y que adoptan medidas y demás requerimientos para su prevención.
5. No practicarán ninguna acción u omisión que induzca a la otra parte, sus socios, directores, profesionales en general y representantes a incumplir la legislación anticorrupción y las demás normas aplicables sobre la materia.
6. Mantendrán soportes documentales de todas las normas, procedimientos y manuales que al interior de sus organizaciones generen para la prevención y control de lavado de activos, financiación del terrorismo, soborno y fraude en desarrollo de lo mencionado en puntos anteriores.
7. Se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios o accionistas, administradores, clientes, proveedores, empleados o subcontratistas no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, especialmente las relacionadas con el lavado de activos, la financiación del terrorismo, soborno y fraude.
8. Que tienen conocimiento de las normas sobre actos de corrupción y actos lesivos contra la administración pública, adoptando políticas y procedimientos internos que aseguren el cumplimiento de tales normas y de ser posible implementarán un programa de integridad con la debida observancia y cumplimiento de las demás normas anticorrupción que resulten aplicables. En caso de que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** tenga conocimiento de cualquier acto o hecho que viole las referidas normas en el desarrollo del objeto del presente contrato comunicará inmediatamente al **PROMITENTE VENDEDOR** para que este pueda tomar las medidas que considere necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las PARTES reconocen que la celebración del presente contrato se hace en consideración a las anteriores declaraciones y que, en el evento en que cualquiera de las PARTES tenga conocimiento por cualquier medio de que

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

las mismas han dejado de ser válidas respecto de la otra y/o que se presente una negativa a efectuar una declaración de alcance similar sobre nuevas conductas tipificadas como ilícitas durante el plazo de vigencia del contrato, la otra parte podrá dar por terminado el mismo inmediatamente sin que haya lugar al pago de indemnización alguna. Por lo tanto, las PARTES aceptan que cualquier violación o sospecha fundamentada de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente cláusula, será causa de terminación automática del contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, bastando que la parte afectada, pueda dar por concluido este contrato, en su totalidad o en parte, mediante notificación por escrito a la otra parte.

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 SEGUNDO: EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS, declara(n) que, los recursos utilizados para la compra del bien objeto de esta promesa, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, y que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia se obliga(n), a responder frente al **PROMITENTE VENDEDOR** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato la inclusión de **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** o sus socios en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. En igual sentido, **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** responderá ante el **PROMITENTE VENDEDOR** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la Ley y a la ética.

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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAMENTOS TORRE 2

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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. En el evento de no llegar a una solución de las diferencias, éstas se someterán a una audiencia de conciliación en primera instancia, ante un centro de conciliación debidamente reconocido y facultado para tal fin o en su defecto ante un árbitro de la Superintendencia de Sociedades, quien deberá fallar en derecho, rigiéndose por lo dispuesto en el presente contrato, el reglamento de funcionamiento del Tribunal y en las normas legales que regulen la materia. En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** demuestren no contar con los recursos para resolver el conflicto ante este Tribunal de Arbitramento, las partes podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para resolver su diferencia.

VIGÉSIMA TERCERA: 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 numeral primero (1ro), 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 fecha y ciudad registrada por nuestro sistema de firmas.

EL PROMITENTE VENDEDOR

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

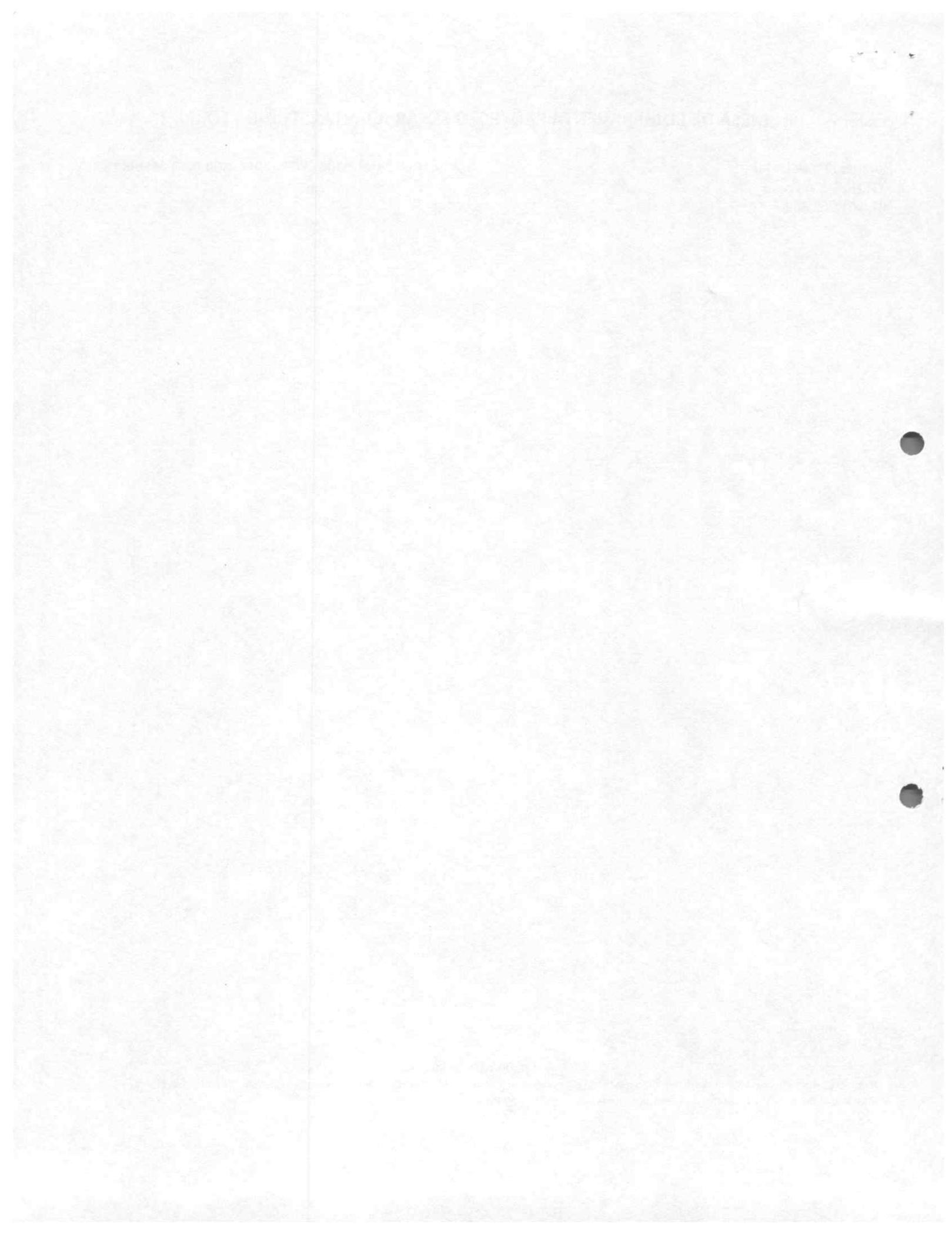
PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
C.C.No. 52.833.121 de Bogotá D.C.

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
C.C.No. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SOLAR APARTAESTUDIOS TORRE 2

Representante Legal
KORNER S.A.S
NIT. 901.258.454-7

Expedida en Haga clic o pulse aquí para escribir texto.



**PRESUPUESTO FINANCIERO
PROYECTO SOLAR 2 - CHIA**

INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE: KORNER SAS
FECHA: 13/09/2023

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: SOLAR
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO: Cra. 5 Este & Av. Pradilla
NO. DE VIVIENDA: 333 NO. DE LOTES: 1
AREA DE CONSTRUCCION M2: 15198.25 M2
COSTOS DEL PROYECTO SIN LOTE POR M2: \$ 3,441,296
AREA LOTE M2: 7479.71 M2
COSTOS LOTE POR M2: \$ 447,420

INFORMACIÓN PRESUPUESTO

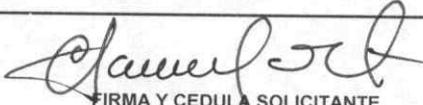
DESCRIPCION	VALOR TOTAL	LOR POR M2 CONSTRU	PORCENTAJE
LOTE	\$ 6,800,000,000	\$ 447,420	12%
COSTOS DIRECTOS	\$ 38,810,777,210	\$ 2,553,635	66%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 7,359,785,099	\$ 484,252	12%
COSTOS FINANCIEROS	\$ 3,197,850,000	\$ 210,409	5%
COSTOS VENTAS PUBLICIDAD	\$ 2,933,264,900	\$ 193,000	5%
COSTOS TOTALES	\$ 59,101,677,208	\$ 3,888,716	100%

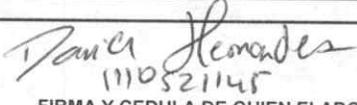
INFORMACIÓN VENTAS

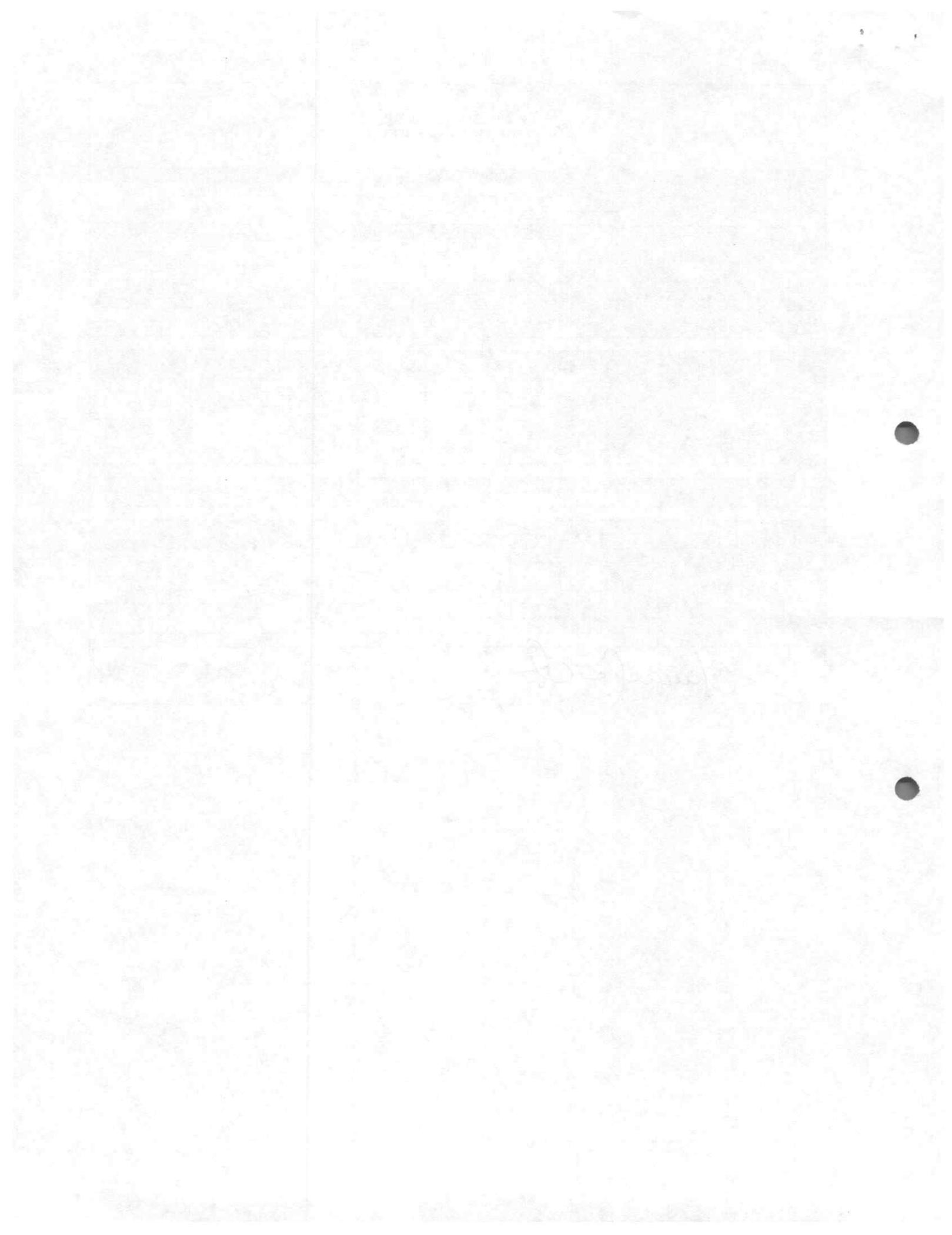
VALOR VENTAS \$ 64,582,000,000 UTILIDAD VENTAS \$ 5,480,322,792

INFORMACIÓN PRESUPUESTO

FUENTE FINANCIACIÓN	VALOR	OBSERVACIÓN	PORCENTAJE
RECURSOS PROPIOS	\$ 1,383,629,589		2%
CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA	\$ 32,000,000,000	CREDITO	54%
CRÉDITO PARTICULARES	\$ 6,800,000,000	LOTE	12%
VENTAS DEL PROYECTO	\$ 18,918,047,619	RECAUDO	32%
OTRAS			0%
TOTAL RECURSO	\$ 59,101,677,208		100%


FIRMA Y CEDULA SOLICITANTE


1110521145
FIRMA Y CEDULA DE QUIEN ELABORO





1. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0007-4728-000, 00-00-0007-3885-000, 00-00-0007-3884-000	TITULAR/ES:	AVEPRAD SAS
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20802955, 50N-333784, 50N-20314219		NIT. 900.426.821-4
ESTRATO:	3		
NORMA:	AUM-ZAP AC 17-2000 POT		
DIRECCIÓN:	AVENIDA PRADILLA, LOTE 1, LOS PINOS, LA ESPERANZA 1 Y LA ESPERANZA 2		
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2023167	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS		
FECHA DE EXPEDICION:	30/05/2023		
ETAPAS:			
ETAPA A APROBAR:			
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	WILSON VELANDIA TORRES	MP:	25202-154770
ARQ. PROYECTISTA:	FERNANDO GOMEZ CONTRERAS	MP:	25700-67338
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	SANTIAGO VEGA VALERO	MP:	25202-247748
ING. GEOTECNISTA:	ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489
ING. CIVIL (Revisor independiente)	CAMILO BARRERO SANCHEZ	MP:	25202-47240
ING. TOPOGRAFO	RICARDO MARTINEZ GONZALEZ	MP:	25202-47240
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	FERNANDO GOMEZ CONTRERAS	CC:	79.623.409
		TEL:	601-2411450
4. DATOS DEL PROYECTO			
ÁREA TERRENO:	15632.86 M2	CUBIERTA:	PLANA %
ÁREA NETA:	12446.44 M2	EST. PRIVADOS:	139 UN
FRENTE:	262.82 M2	EST. PUBLICOS:	48 UN
ÁREA APROBADA:	15160.38 M2	ALCOBAS x UN	1 UN
ÁREA A LIQUIDAR:	15283.53 M2	BAÑOS x UN:	1 UN
ÁREA TOTAL:	30443.91 M2	PISOS:	12 UN
ÁREA LIBRE:	15901.68 M2	VOLADIZO:	0.00 ML
AIS. ANTERIOR:	9.50 ML	CER. ANTERIOR:	0 h
AIS. POSTERIOR:	13.00; 13.00 ML	CER. POSTERIOR:	0 h
AIS. LATERAL A:	6.00 ML	ÁREA A DEMOLER	- M2
AIS. LATERAL B:	6.00 ML	ÁREA DE RESERVA VIAL:	3186.42 M2
		ÁREA LOTE VÍA DE ACCESO:	- M2
		LO GENERAL:	12.84 %
		LO PARTICULAR:	- %
		I.C GENERAL:	225 %
		I.C PARTICULAR:	- %
		CESION TIPO A:	3111.61 M2
		CESION TIPO B:	2007.00 M2
		ZONAS VERDES:	1003.50 M2
		EQP. COMUNAL:	802.80 M2
		EST. ADICIONALES:	200.70 M2
		VIA PUBLICA:	58.00; 44.00 ML
		VIA INTERNA:	0.00 ML
SEGÚN ESCRITURAS	15,632.86 M2	IMPUESTO PREDIAL	15,633 M2
		LEV. TOPOGRAFICO	15,627.23 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, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAM, AVEPRAD SAS con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.			
Dando cumplimiento al Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por cuanto no fue posible notificar a la totalidad de los propietarios, arrendatarios, poseedores o persona alguna que tenga relación con los inmuebles objeto, se publicó el 17/01/2023, la respectiva comunicación en EL NUEVO SIGLO, informando del trámite a los ciudadanos FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAM, AVEPRAD SAS cuya evidencia reposa en el expediente físico en custodia de la Dirección de Urbanismo.			
DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	20220062016797	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	128796847
6. INFORMACION DE SUBDIVISION / AREAS Y PISOS			
ÁREAS DE URBANISMO		PISO	
ÁREA BRUTA	15632.86 M2	SÓTANO	2455.07
AFECCIÓN VIAL	3186.42 M2	PISO 1	998.52
ÁREA NETA U.	12446.44 M2	PISO 2	998.52
CESIÓN TIPO A	3111.61 M2	PISO 3	998.52
CARGA VIP	2489.28 M2	PISO 4	998.52
		PISO 5	998.52
		PISO 6	998.52
		PISO 7	998.52
		PISO 8	998.52
		PISO 9	998.52
		PISO 10	998.52
		PISO 11	998.52
		PISO 12	998.52
		PISO 13	998.52
		A. CUBIERTA	625.52
		TOTAL	47.07
			15160.38
			15283.53
			30443.91
7. OBSERVACIONES			
PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA			
El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 00-00-0007-4728-000, 00-00-0007-3885-000, 00-00-0007-3884-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matricula Inmobiliaria 50N-20802955, 50N-333784, 50N-20314219, localizados en AVENIDA PRADILLA, LOTE 1, LOS PINOS, LA ESPERANZA 1 Y LA ESPERANZA 2 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 predio/s 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 3111.61.
- Se 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 669 unidades de apartaestudios.
- La titularidad de los predios se valora según certificados de tradición y libertad aportados y que reposan en físico en el expediente.
- Se aprueba la implantación de la sala de ventas al interior del predio objeto de licenciamiento.
- Se debe tener en cuenta para efectos de consolidación de la licencia los condicionamientos del incidente de desacato No.78 PTAR I, proferido por la Magistrada Nelly Villamizar.

ANTECEDENTES

SENTENCIA DEL 19-08-2022, JUZGADO 002, DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA, ESCRITURA 34 DEL 18-01-2017, LIC. 2021320, UN 010/21, ON-161-21



B. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION

TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 38004	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. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2015 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).
COEF. ZONA (K)	2.20	
COEF. EST/USO (E/C)	0.80	
AREA A LIQUIDAR (M2)	15283.53	
VALOR PAGADO	\$ 1.022.270.082	

9. DISPOSICIONES GENERALES

EVALUACION TECNICA

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.

VALLA

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 anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

OBJECIONES

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 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN.

ACTA DE OBSERVACIONES

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 habla lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20220001442194.

ANEXOS

Que se realizó anexo el día 16/12/2022, 27/12/2022, 17/01/2023.

PLANOS Y DOCUMENTOS

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 MOD Y AMP UN-010/21 Y ON 161-21 Planos que contienen toda la información del proyecto para RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS de la siguiente forma: A00 al A11 y UN.

PAGO IMPUESTO DE DELINEACION

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaria de Planeación Liquidación No. 2022384, realizando pago según Factura No 2022012064 expedido por la Secretaria de Hacienda el día 28/12/2022, referente al pago por concepto al impuesto de delineaación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)

IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION

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.

NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES

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, adicione 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.

DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS

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.

NORMA DE INCUMPLIMIENTO

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.

NOTIFICACIÓN

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.

PUBLICACIÓN

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."

RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio 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
Director de Urbanismo

VALORACION JURIDICA
VALORACION TECNICA
VALORACION ARQUITECTONICA

ASECONTS LDM - JURIDICO
ING. LEONARDO NEIRA
ING. FELIPE CORTES



DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN

Página 4 de 4

Radicación Numero:

20219999937882



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chía, a los

31 MAY 2023

Personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto

37882-21

o resolución

con aprobación

167-22

El notificado

Fernanda Gómez

[Signature]

Quien notifica

[Signature]

[Signature]



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Kr 11 No. 11 - 29

Teléfono:8844444

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2023096159

REFERENCIA No: 10202309615901

CEDULA CATASTRAL	251750000000000738850000 00000	No. Factura Anterior	2022013052	Año a Pagar	2023	Pague Antes Del	30/04/2023
NIT./C.C	9004268214	Área Hectareas	0	Área Metros	6403	Área Construida Metros	70
DIRECCIÓN PREDIO	D 13 A PRADILLA 5 ESTE 37	Ultimo Año Pago	2022	Fecha de Pago	31/03/2022	Valor Pagado	26042226
PROPIETARIO	AVEPRAD SAS	Dirección	D 13 A PRADILLA 5 ESTE 37	Email		Destino Económico	000
COOPROPIETARIO		CÓDIGO IGAC RES. 70-2011	000000073885000				
MAT. INMOBILIARIA	50N-333784						
CÓDIGO INTERNO	1000018870						

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO*	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	13.50	2067321000	27,908,834	0	-2,790,883	3,100,982	0	0	0	0	28,218,933

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	27,908,834
Interes Predial	0
Descuentos	-2,790,883
CorpoRegional	3,100,982
Interes CorpoRegional	0
Sobretasa	0
Otros Cobros	0
Ajuste	0

TOTAL A PAGAR 28,218,933.00

Paguese Antes Del 30/04/2023

Recomendaciones

-El no pago del Impuesto Predial Unificado y Complementarios IPU, dentro del calendario tributario ocasiona intereses moratorios conforme el art.635 del E.T.N.
 -Los Descuentos por pronto pago del IPU se encuentran establecidos en el art.77 del Acuerdo 107 de 2016.-Esta factura podra ser utilizada para pago unicamente dentro de las fechas señaladas en la misma.

Observaciones

*La tasa de interés moratoria transitoria del (50%) del articulo 91 Ley 2277 de 2022, será aplicable únicamente hasta el día 30 de junio de 2023

CONTRIBUYENTE



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Nro. Factura: 2023096159

REFERENCIA No

10202309615901

CED. CATASTRAL 251750000000000738850000
00000

PROPIETARIO: AVEPRAD SAS

NIT. / C.C 9004268214

DIRECCION PREDIO D 13 A PRADILLA 5 ESTE 37

Sin aporte voluntario

PAGUE HASTA 30/04/2023 VALOR 28,218,933.00



(415)7709998004733(8020)10202309615901(3900)0028218933(96)20230430

Con aporte voluntario para la seguridad

VALOR APOORTE: 2,790,883.00

PAGUE HASTA 30/04/2023 VALOR 31,009,816.00



(415)7709998004733(8020)10202309615904(3900)0031009816(96)20230430

PUNTOS DE PAGO

PUNTOS DE PAGO:
 DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BBVA, POPULAR, AV
 VILLAS, OCCIDENTE, BOGOTA, CAJA
 SOCIAL, BANCO AGRARIO

RELACION PAGOS

Cod. Banco	Nro. Cheque	Valor Cheque
Cant. Cheque		Total Cheques
Total Efectivo		

-BANCO-

Paga seguro con:



Fecha: 2023-04-27 17:05:33

✓ Tu transacción ha sido aprobada

Referencia de pago: **2507439327**

Con esta referencia puedes hacer seguimiento a tu transacción en la página de [Consulta de Transacciones](#) de PayU o con nuestro equipo de servicio al cliente

Medio de pago



BANCO: **BANCO BBVA COLOMBIA S.A.**

CUS: 2047704363

Dirección IP: 186.31.132.82

Estado : **APROBADA**

Resumen de la compra

Referencia: 10202309615901

Descripción: PAGO DE IMPUESTO PREDIAL

Total pagado..... \$28,218,933.00

Datos de contacto de la tienda

MUNICIPIO DE CHIA

NIT: 8999991728

Dirección: Cr 11 11 29

Teléfono: 8616019

PSE

PSE BBVANET-CASH

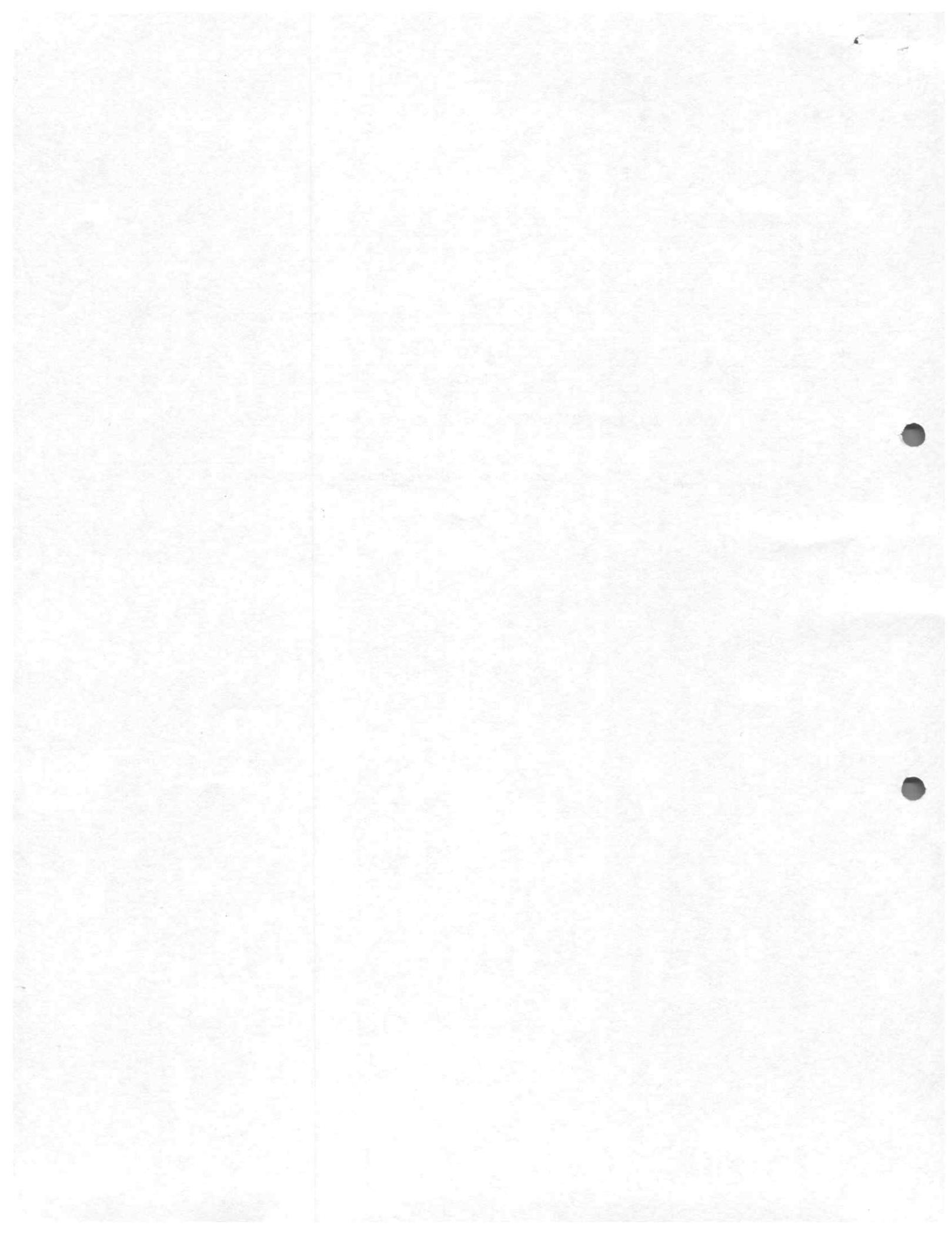
CONFIRMACION DE SOLICITUD

Empresa:	Municipio de chia
N° Confirmación:	24239
Fecha:	23/04/27
N° Cuenta a Debitar:	0013-0897-00-0100011292
Valor:	28,218,933.00
Referencia :	186.31.132.82

SU PAGO HA SIDO REALIZADO SATISFACTORIAMENTE

Imprimir

Pulse el botón "Continuar" para cerrar esta sesión y continuar con el proceso de pago.



AVEPRAD SAS -> Aparta la tierra



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAASA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/cartificadoselectronicos 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: 900426821 4 Administración : Dirección Seccional
De Impuestos De Bogotá, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02085436
Fecha de matrícula: 7 de abril de 2011
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Avenida Carrera 7 # 155C - 20
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: Avenida Carrera 7 # 155C - 20

Oficina 4501

Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contactoaveprad@gmail.com
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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AARSA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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 mencionado, 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.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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 reemplazaran en sus faltas absolutas o temporales, y quienes también serán nombrados y removidos por la Asamblea General y ostentaran 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 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No.: AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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

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
-------	--------	----------------



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

Representante Legal Fernando Alonso Gomez C.C. No. 000000079623409 Contreras

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

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
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

Revisor Fiscal Claudia Maritza Donoso C.C. No. 000001019065298
Principal Fernandez T.P. No. 192370-t

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Seidy Virggina Torres	C.C. No. 000001090420163
Suplente	Obregozo	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.

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.



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No.: AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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 RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 10 de mayo de 2023. \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 para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:50:19
Recibo No. AB23660132
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23660132AAA5A

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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.

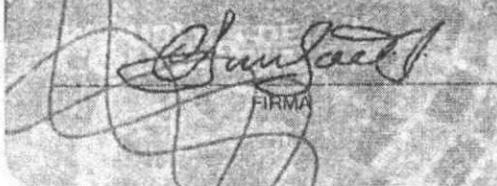
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

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.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **52.833.121**
MELGAREJO MORENO
 APELLIDOS
PAULA ANDREA
 NOMBRES


 FIRMA

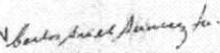




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **11-AGO-1980**
BOGOTA D.C.
 (CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.62 **A+** **F**
 ESTATURA G.S. RH SEXO

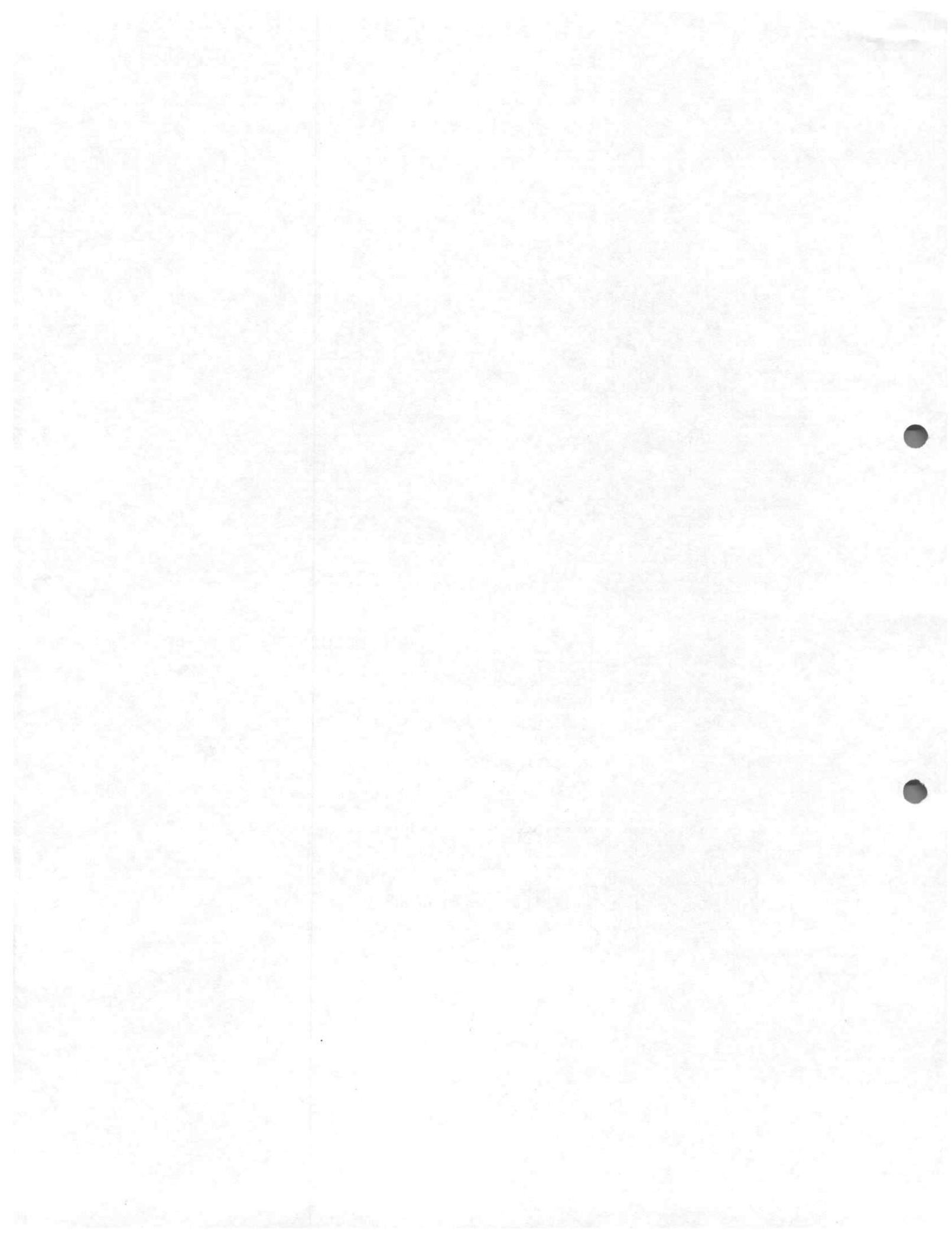
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION **12-AGO-1998 BOGOTA D.C.**

 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



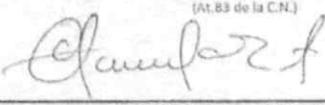
A-1500100-00126765-F-0052833121-20081111

0005779807A 2

1670026889

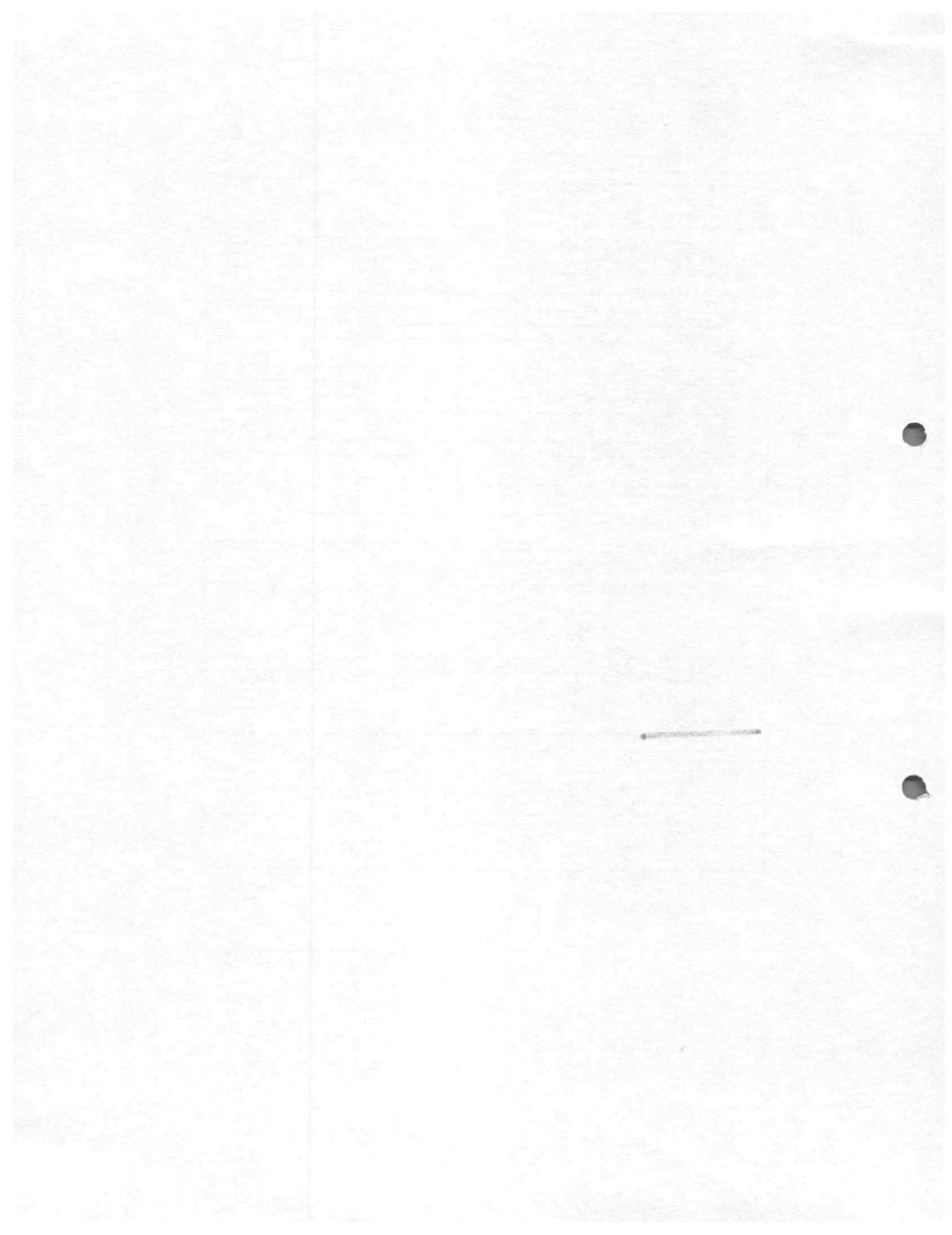


Indi

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA		
 Alcaldía Municipal de Chía	REGISTRO PARA LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES D VIVIENDA O PARA ADELANTAR PLANES DE VIVIENDA POR E AUTOGESTION, PARTICIPACION COMUNITARIA O AUTOCOC ESCRITURAS Y OTROS ACTOS AL CONTABILIDAD CUBIERTA No. 20210995930314 Te. Dependencia: DIRECCION DE URBANISMO Programa: DIRECCION DE URBANISMO Alcaldía: CHIÁ	
Decreto Ley 2610 de 1979 Art. 3 y Decreto 2391 de 1989 ART. 7 y demás normas concordantes		
INSTRUCCIONES		
1. La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado. 2. Deben presentarse dos originales del formato de solicitud de registro. 3. Diligencie solo uno de los dos recuadros siguientes, según se trate de persona natural o persona jurídica.		
IMPORTANTE		
El presente Registro o Inscripción No constituye autorización para anunciar o enajenar inmuebles destinados a vivienda, es decir, para actividades tales como suscripción de promesas de compraventa, firma de minutos, recibo de dineros o de recursos previamente depositados por los futuros adquirentes de los inmuebles en encargos fiduciarios o cualquier otro sistema tendiente a la transferencia del dominio de tales inmuebles.		
PERSONA NATURAL	Nombre:	C.C.
	Dirección:	
	Nacionalidad:	C.E.
	Dirección comercial:	Tel.
Dirección de notificación judicial:		
ANEXO: Fotocopia del documento de identidad		
PERSONA JURIDICA	Razon Social: KÖRNER S.A.S	Nit: 901.256.454-7
	Nombre del Representante Legal: Paula Andrea Melgarejo Moreno	C.C. 52.833.121
	Dirección del Representante Legal: Calle 169 No. 16C-92 - Bogotá D.C.	
	Nacionalidad del Representante Legal: Colombiana	C.E. N/A
	Dirección Comercial: AK 7 # 155C -30 OFICINA 4501 Bogotá D.C.	Tel. 2411450
	Dirección de notificación judicial: AK 7 # 155C -30 OFICINA 4501	Tel. 2411450
ANEXOS: Prueba de la existencia o representación, con fecha de expedición o superior a 2 meses; las organizaciones populares de vivienda deben anexar copia de los estatutos debidamente aprobados.		
FIRMA DEL SOLICITANTE		
Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y que me cito a los postulados de la buena fe (Art. 83 de la C.N.)		
		
ASIGNACION DE REGISTRO		
No. DE REGISTRO:	FECHA:	ASIGNADO POR:
163	03 DIC 2021	<i>Yandi Rodriguez Hincapié</i>
TENGA EN CUENTA QUE: 1. El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que la Dirección de Urbanismo proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones del mismo. 2. Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberá radicarse los documentos (permisos) correspondientes. 3. El registrado deberá remitir puntualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros custados o 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarrea las sanciones de Ley. 4. El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho. 5. El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia. 6. Además de lo anterior, las organizaciones populares de vivienda deberán cumplir con las obligaciones fijadas en el Dec. 2391 de 1989.		

Registro Encargado KÖRNER

Yandi R. Hincapié 14/127





Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCAS

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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: 901258454 7 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03072548
Fecha de matricula: 22 de febrero de 2019
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Avenida Carrera 7 N 155 C 20
Oficina 4502
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: Avenida Carrera 7 N 155 C 20

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.

Oficina 4502

La persona jurídica SI 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCA8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso 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,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCA8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

diseños y modelos industriales, marcas de productos y servicios, 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 períodos 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB2366093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCA8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCA8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

NOMBRAMIENTOS**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. 52833121

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. 900521370 0

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. 52016715 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	Guillermo Enrique	C.C. No. 79950261 T.P.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCAB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

Suplente Corredor Palacios No. 104249-t

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
Acta No. 22 del 13 de septiembre de 2022 de la Accionista Único	02972374 del 3 de mayo de 2023 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:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4112
Otras actividades Código CIIU:	7010

TAMAÑO EMPRESARIAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCA8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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 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 Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 70.057.328.153
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIU : 4111

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 RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 1 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 8 de mayo de 2023. \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 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 7 de septiembre de 2023 Hora: 07:32:15
Recibo No. AB23660093
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B236600936CCAS

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a 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.

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.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

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.

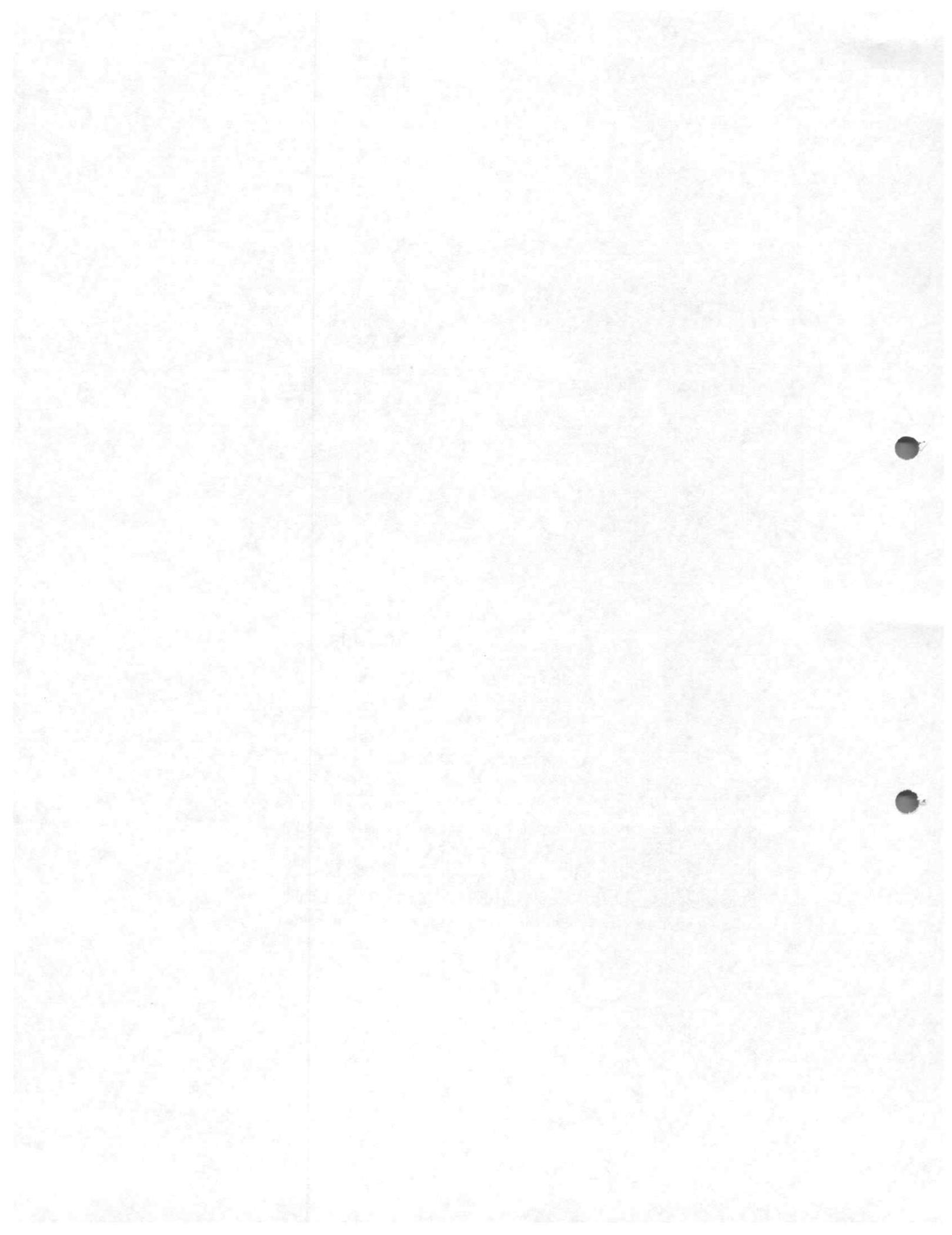
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sánchez Torres*
 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00126765-F-0052833121-20081111

0005779807A 2

1670026889





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO SOLAR 2 VIS]

I. CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS

Se deja constancia expresa de la existencia de las siguientes cláusulas limitativas o restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar tanto el FIDEICOMITENTE como LA FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la suscripción y aceptación del CONTRATO DE VINCULACIÓN:

1. **CLÁUSULA TERCERA.** Restricción de retiro de recursos.
2. **CLÁUSULA TERCERA.** Pena por retiro, desistimiento o mora.

II. PARTES

- **FIDEICOMITENTE:** [KORNER S.A.S.] identificada con NIT. 901.258.454-7 sociedad constituida mediante [documento privado – Acta del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2019) de accionista único, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019) , que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de [Bogotá], que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

III. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE planea desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado Proyecto Solar 2 VIS, ubicado en el municipio de Chía, sobre la Avenida Pradilla, la segunda variante (carrera 5ta este) y frente al Centro Comercial Plaza Mayor Chía, compuesto por: I) Una torre de 12 pisos, de 333 unidades de vivienda con áreas construidas entre 24.72m² y 32,21m² aprox., constará de 12 Pisos y semisótano. Contará con zonas verdes, zonas comunes y parqueaderos adicionales.
2. (en adelante el PROYECTO).
3. Que el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-333784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte

21



4. Que el FIDEICOMITENTE en su calidad de PROMOTOR, será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.
5. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO; y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un Anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).
6. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

IV. CLÁUSULAS

PRIMERA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTE(S) en FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades impuestas en desarrollo del Contrato de Vinculación, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de recursos y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los Contrato de Vinculación por parte de los ENCARGANTES.

Los recursos entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

SEGUNDA.- OBJETO Y FINALIDAD: El contrato de encargo fiduciario tiene por objeto que la FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

U



La finalidad del presente contrato consiste en establecer las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE para determinar la viabilidad del PROYECTO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que en ese CONTRATO se determinen en FIDUCREDICORP VISTA;
2. Igualmente en el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los recursos a cada ENCARGANTE.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la devolución de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
5. En el evento de retiro o desistimiento del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso que incurra(n) en mora superior a sesenta (60) días en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA constituida por el ENCARGANTE, a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE, incluidos sus rendimientos, el [treinta] (30%) del total de las sumas de dinero que el ENCARGANTE entregó efectivamente en la Cuenta de Inversión, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en

21



FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que le indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los **[doce (12)]** meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por **[seis (6)]** meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al **[cincuenta por ciento (50%)]** del valor de ventas del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad o vehículo financiero vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO o a través de cualquier acreedor ó inversionista previamente aprobado por la FIDUCIARIA. Adicionalmente, se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de

ef



2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.

- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y libertad y un estudio de títulos actualizado y con concepto favorable al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-333784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al vehículo fiduciario constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.
- La designación del INTERVENTOR.
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria
- La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la etapa de construcción del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO de administración inmobiliaria constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
- Que se encuentre constituido el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por parte del FIDEICOMITENTE en Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al cual serán entregados los recursos aportados por los ENCARGANTES para el desarrollo del proyecto.

Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE; por lo tanto, su responsabilidad establecida en

GL



esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en FIDUCREDICORP VISTA de los ENCARGANTES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si estos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

Igualmente, dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES a la dirección electrónica registrada al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que, en el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción al reglamento de la misma, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos de FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos.
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia o desembolso de los recursos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con

ef



- los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
 6. En el evento en que no se acrediten las mencionadas condiciones, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los recursos invertidos en las FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato.
 7. Enviar a los ENCARGANTES los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en la FIDUCREDICORP VISTA.
 8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.
 10. Llevar la contabilidad del presente contrato de encargo fiduciario de administración de conformidad con lo señalado en la ley y en la Circular Externa 30 de 2017 y demás normas que la adicionen, modifiquen o deroguen, es decir, preparando la información financiera y contable con fines de supervisión de este negocio fiduciario, de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.
 11. Aceptar electrónicamente, los CONTRATOS DE VINCULACION.
 12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución de la FIDUCREDICORP VISTA y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA con la cual constituirán la misma. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
4. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
5. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del

el



- presente contrato de encargo fiduciario a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
6. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
 7. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y/o del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
 8. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
 9. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
 10. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
 11. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
 12. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
 13. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
 14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

4



PARÁGRAFO. - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

NOVENA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.

9.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

9.2.1 Conferir en el Contrato de Vinculación, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los recursos convenidos con el FIDEICOMITENTE para la separación de unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto inmobiliario respectivo, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el Contrato de Vinculación y para transferir los recursos de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula primera del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.

9.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del Contrato de Vinculación en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

9.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

9.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

9.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.



9.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.

9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Vinculación.

DECIMA. - DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA PRIMERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Una comisión de estructuración equivalente a UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.000.000) pagaderos a la firma del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a [uno punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes] (1.5 SMLMV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al proyecto en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago. Esta comisión incluye hasta 333 tarjetas de recaudo. Cada tarjeta de recudo adicional, tendrá un costo de TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$3,500).
3. Una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Una comisión por equivalente a tres meses de comisión, en el evento en que el contrato se termine dentro de los tres (3) meses siguientes a su suscripción.
5. Por la inversión de los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

ef



PARÁGRAFO CUARTA: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuenta estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS: Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos de estudio de títulos, de impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo, giros, entre otros.

De igual manera aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal, en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

El FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA los correspondientes recursos para la atención de estos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. EL FIDEICOMITENTE igualmente autoriza a la FIDUCIARIA a descontar todos los costos y gastos que estén pendientes de los recursos administrados una vez se hayan acreditado las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades son de incumbencia única y exclusiva del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO porque su cumplimiento es de responsabilidad exclusivo del FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN: El FIDEICOMITENTE no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa aceptación escrita de la otra parte y de los ENCARGANTES.

21



Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado a la dirección registrada en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL. La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias

RF



que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando el FIDEICOMITENTE se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada del FIDEICOMITENTE, o como cuando el FIDEICOMITENTE, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando el FIDEICOMITENTE llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los recursos del encargo. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE comunicación final en la cual le informará la situación del presente encargo y que, en ejecución de las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación del FIDEICOMITENTE, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

2



DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de [Bogotá]. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- **EI FIDEICOMITENTE**
Dirección: [Avenida Carrera 7 N 155 C 20]
Teléfono: [2411450]
Correo electrónico: [contacto@kormer.com.co _____]
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: 3394400

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

DÉCIMA NOVENA. - ANEXOS DEL CONTRATO:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- Los demás documentos previstos en el presente contrato.

VIGÉSIMA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

[Handwritten mark]



VIGÉSIMA TERCERA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas, clientes y asesores) observen, además de las leyes, reglamentos y requisitos indicados, los más altos niveles éticos, tanto durante la etapa precontractual, como en las etapas de suscripción y ejecución del Contrato. Por lo tanto:

- a) EL FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno que puedan involucrar a LA FIDUCIARIA o que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA.
- b) EL FIDEICOMITENTE está obligado a evitar influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con el propósito de obtener algún beneficio a nombre o a favor de LA FIDUCIARIA.
- c) EL FIDEICOMITENTE está obligado a no realizar pagos de facilitación por encargo o cuyo beneficio sea a favor de LA FIDUCIARIA.
- d) EL FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales a funcionarios de otras entidades privadas con quienes sea necesario tratar en representación de LA FIDUCIARIA si se tiene evidencia o sospecha que las decisiones de dicho funcionario obedecen a algún beneficio personal distinto al beneficio de la entidad que representa.
- e) EL FIDEICOMITENTE está obligado a informar cualquier conducta desleal o propuesta por parte de algún colaborador de LA FIDUCIARIA que no se encuentre alineado a la presente política.
- f) EL FIDEICOMITENTE asegura no tener entre sus representantes a un funcionario público ni relacionados con alguno; en caso se encuentre en alguno de estos casos, deberá informarlo a la unidad de Cumplimiento.
- g) EL FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política Anti-Corrupción, se podrá rescindir el Contrato unilateralmente.
- h) EL FIDEICOMITENTE acepta que en caso realice algo en contra de lo dispuesto en la política contra la corrupción y soborno y generen reclamos, denuncias, pérdidas o daños productos de su actuación, éste deberá indemnizar a Credicorp Capital.
- i) EL FIDEICOMITENTE tomará las medidas adecuadas para informar al personal interesado respecto a las condiciones de esta cláusula.
- j) EL FIDEICOMITENTE declara que los recursos y/o bienes de las personas jurídicas que representan, así como los de sus socios o accionistas y miembros de junta directiva, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, de actividades de dinero provenientes de estas o de actividades relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

VIGÉSIMA CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiento y autorizo de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados.)



conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declaro conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre mis datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

VIGÉSIMA QUINTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los veintiséis (26) días del mes de Septiembre de 2022, en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

LA FIDUCIARIA,

Dolly Lopez?

DOLLY LOPEZ PALENCIA

C.c. 51.823.243

Representante legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

EI FIDEICOMITENTE,

Paula Andrea Melgarejo Moreno
[PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO

C.C. 52.833.121]

Representante Legal

KORNER S.A.S.]