

Cajicá Octubre 12 de 2022

Señores

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

Atn. Ing. Cesar Cruz

Secretario Municipal de Planeación

La ciudad

**REF: RADICACION DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
PROYECTOS DESTINADOS AVIVIENDA
PROYECTO: FRESNO**

Respetados señores,

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de representante legal de KORNER S.A.S. según consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta, sociedad que obra en calidad de promotor y constructor del proyecto Fresno , ubicado en la Vereda Chuntame Área Útil 2 – Manzana 11 del Municipio de Cajicá, por medio del presente y de conformidad con la normatividad legal vigente que rige este tipo de trámites, respetuosamente me permito radicar los documentos necesarios para la enajenación de proyectos destinados a Vivienda – Proyecto Fresno

Para efectos de brindar claridad sobre el citado proyecto, el informamos que el constructor y enajenador del proyecto es la sociedad KORNER S.A.S. identificada con NIT 901.258.454-7, representada legalmente por la suscrita.

Teniendo en cuenta lo anterior, adjuntamos los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal de KORNER S.A.S
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal de KORNER S.A.S.
3. Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 176-201059
4. Licencia de construcción – Proyecto Fresno
5. Modelos de contrato de promesa de compraventa (contado y crédito) para el proyecto
6. Modelo del contrato de compraventa del proyecto
7. Presupuesto financiero del proyecto
8. Certificación del Banco Itaú mediante la cual se especifica la liberación de las hipotecas sobre las unidades del proyecto a medida que se realice la escrituración de este a los futuros adquirientes.
9. Poder del Banco Itaú donde otorgan facultades al firmante de la Certificación de acreedor hipotecario.

Agradezco la atención prestada informando que recibiré notificaciones sobre la presente solicitud as través del correo electrónico: jenny.soriano@kormer.com.co

Cordialmente,



PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010888466314740

Nro Matrícula: 176-201059

Pagina 1 TURNO: 2022-120924

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 04:11:47 PM

"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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CHUNTAME

FECHA APERTURA: 21-07-2021 RADICACIÓN: 2021-7094 CON: ESCRITURA DE: 07-05-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL 02 CON AREA DE 22.887.10 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.900 DE FECHA 19-04-2021 EN NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TOMADOS DE LOS PLANOS NO. 1 Y NO. 2 APROBADOS MEDIANTE LA RESOLUCION 058 DEL 16 DE MARZO DE 2021 ASI: POR EL NORTE: PARTIENDO DEL PUNTO A51A AL A54B EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIA DE CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMETROS (193.38MTS), LINDA CON AREA UTIL 01 VIS DE LA MANZANA 11 DE LA ETAPA 1A DE LA URBANIZACION "CIUDAD SABANA". POR EL ORIENTE: DEL PUNTO A54B AL A52 PASANDO POR LOS PUNTOS A54 Y A53, EN LMNEA QUEBRADA Y EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE CUARENTA Y NUEVE METROS CON VEINTISEIS CENTIMETROS (49.26MTS), DIECIOCHO METROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMETROS (18.67MTS), Y CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS (47.32MTS), LINDA CON AREA DE AFECTACION CALLE 9 SECTOR EL ROCIO-VIA CARRERA 1 CAPELLANIA. POR EL SUR: DEL PUNTO A52 HASTA LLEGAR AL PUNTO A51, EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS CON NOVENTA Y UN CENTIMETROS (206.91MTS), LINDA CON AREA DE AFECTACION VIAL VMA CHUNTAME SECTOR EL POMAR AVENIDA MONTEPINCIO. POR EL OCCIDENTE: DEL PUNTO A51 HASTA EL PUNTO A51A DE PARTIDA Y ENCIERRA, EN LINEA RECTA Y EN DISTANCIA DE CIENTO CATORCE METROS CON VEINTICUATRO CENTIMETROS (114.24MTS), LINDA CON ZONA VERDE 27 DE LA ETAPA 1A DE LA URBANIZACION "CIUDAD SABANA" (ESCRITURA 900 DE 04-19-2021 NOTARIA 31 DE BOGOTA)***

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR TRES PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- 176-201037.-1.- POR ESCRITURA 7361 DEL 22-12-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 23,676,000.00 DE: EL POMAR S.A. NIT. 860.512.466-6, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL POMAR (NIT. 830.053.700-6) REGISTRADA EL 08-04-2015 EN LA MATRICULA 1317.-2.- POR ESCRITURA 2890 DEL 14-12-1982 NOTARIA 13 DE BOGOTA APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 28,105.00 DE: DOCKWEILER FEDERICO, A: INDUSTRIA PASTEURIZADORA Y LECHERA EL POMAR S.A, REGISTRADA EL 14-04-1983 EN LA MATRICULA 1317.-II.- 176-201038.-1.- POR ESCRITURA 7361 DEL 22-12-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 23,676,000.00 DE: EL POMAR S.A. NIT. 860.512.466-6, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL POMAR (NIT. 830.053.700-6) REGISTRADA EL 08-04-2015 EN LA MATRICULA 1317.-2.- POR ESCRITURA 2890 DEL 14-12-1982 NOTARIA 13 DE BOGOTA APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 28,105.00 DE: DOCKWEILER FEDERICO, A: INDUSTRIA PASTEURIZADORA Y LECHERA EL POMAR S.A, REGISTRADA EL 14-04-1983 EN LA MATRICULA 1317.-III.- MATRICULA 176-201040.-1.- POR ESCRITURA 7361 DEL 22-12-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 23,676,000.00 DE: EL POMAR S.A. NIT. 860.512.466-6, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL POMAR (NIT. 830.053.700-6) REGISTRADA EL 08-04-2015 EN LA MATRICULA 1319.-2.- POR ESCRITURA 2890 DEL 14-12-1982 NOTARIA 13 DE BOGOTA APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 1,060,325.00 DE: DOCKWEILER FEDERICO, A: INDUSTRIA PASTEURIZADIRA Y LECHERA EL POMAR S.A, REGISTRADA EL 14-04-1983 EN LA MATRICULA 1319.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010888466314740

Nro Matrícula: 176-201059

Pagina 2 TURNO: 2022-120924

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 04:11:47 PM

"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

1) AREA UTIL O2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 201049

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-2021 Radicación: 2021-7094

Doc: ESCRITURA 900 del 19-04-2021 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO EL POMAR. NIT.900.531.292-7 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-120924

FECHA: 10-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Gelman Serrano Ortiz]

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

I TÉRMINOS DEL CONTRATO

1. De una parte la sociedad **KORNER S.A.S.**, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida con NIT. **901.258.454-7**, representada por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.833.121 de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y que se anexa al presente documento para que haga parte integral del mismo, debidamente acreditada como Enajenadora por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, quien es vocera del **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO**, 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: XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICACIÓN: XXXXXXXX

ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXX

SEGUNDO TITULAR:

NOMBRE: XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICACIÓN: XXXXXXXXXXXX

ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXX

2 OBJETO DEL CONTRATO:

No. CASA: CASA-XXX

ÁREA TOTAL APROX: XXXX

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX. (corresponden al área construida del inmueble, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): XXXXX Mts²

ÁREA PRIVADA APROX.: XX Mts²

OBSERVACIONES: USO VIVIENDA URBANA.

DEPENDENCIA: Hall de acceso, Estudio, Zona de ropas, Cocina, Sala comedor, Baño social, Depósito interior, Terraza, Hall de alcobas, dos (2) habitaciones auxiliares con baño, una (1) habitación principal, un (1) vestier, 1 (1) baño principal, un (1) balcón), un (1) depósito exterior y una (1) zona de parqueaderos.

3 PRECIO DEL INMUEBLE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M/C (\$XXXXXXXXXXXX)

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

4 FORMA DE PAGO:

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

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: Día XXXXXXXX a las X:00 XX 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**

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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:

CONSIDERACIONES

1. La **FIDUCIARIA CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** es vocera del **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO** identificado con el NIT. 900.531.292-7, en adelante "EL FIDEICOMISO", Patrimonio Autónomo constituido por parte de los Fideicomitentes Aportantes **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG** y cuyo Fideicomitente Constructor y Desarrollador es **KORNER SAS**. Los Fideicomitentes Aportantes, aportaron para la constitución del Patrimonio Autónomo el inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201059, con área de 22.887,10 M2, en adelante "EL LOTE", ubicado en el municipio de Cajicá, según certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá (Cundinamarca).
2. EL LOTE será destinado para el desarrollo y construcción del **PROYECTO FRESNO**, en adelante **EL PROYECTO**, en el que **KORNER SAS** será el Gerente Constructor y Desarrollador. Por lo tanto, los Fideicomitentes Aportantes **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG** no tendrán actividades inmobiliarias ni constructivas sobre el mismo, únicamente aportan un activo fijo.
3. De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FA LOTE FRESNO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco tiene la obligación de saneamiento, ni de entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto, toda vez que la obligación de la Fiduciaria corresponde únicamente a ser vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, será adelantada por **KORNER SAS** como Gerente Constructor y Desarrollador del Proyecto.
4. Finalmente, **KORNER SAS** adelantará la comercialización, venta y administración de los recursos de este en calidad de promotor y gerente constructor, percibirá los ingresos, utilidades y responsabilidades del proyecto que desarrolle por su cuenta, riesgo y responsabilidad, con las atribuciones que se requieran para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

Por anterior, 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 FRESNO**.

1.1. El PROYECTO FRESNO, en el cual estarán y formará parte el inmueble objeto de este contrato, se construye en EL LOTE aportado al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO** identificado con el NIT. 900.531.292-7, el cual se describe a continuación, cuya área total aproximada es de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (22.887,10Mts2) de conformidad con los siguientes linderos:

Por el Norte: partiendo del punto A51a al A54b en línea recta y en distancia de ciento noventa y tres metros con treinta y ocho centímetros (193.38mts), linda con Are Útil 01 VIS de la Manzana 11 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana". Por

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

el Oriente; del punto A54b al A52 pasando por los puntos A54 y A53, en línea quebrada y en distancias sucesivas de cuarenta y nueve metros con veintiséis centímetros(48.26mts), dieciocho metros con sesenta y siete centímetros (18,67mts), y cuarenta y siete metros con treinta y dos centímetros (47, 32mts), linda con área de afectación Calle 9 sector el Rocío-vía Carrera 1 Capellanía. Por el Sur: del punto A52 hasta llegar al punto A51, en línea recta y en distancia de doscientos seis metros con noventa y un centímetros (208.91mts), linda con área de afectación vial vía Chuntame sector el Pomar Avenida Montepincio. Por el Occidente: del punto A51 hasta el punto A61a de partida y encierra, en línea recta y en distancia de ciento catorce metros con veinticuatro centímetros (114.24mte), linda con Zona Verde 27 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana".

1.2 IDENTIFICACION DEL OBJETO: El inmueble(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 la autoridad competente del municipio incorporen el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los linderos especiales quedarán plasmados en el citado Reglamento al que se someterá el Proyecto, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos el inmueble que promete 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 determinado el inmueble por su área y linderos, para todos los efectos relacionados con este contrato y con la formalización de la compraventa prometida, la venta del inmueble 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 inmueble e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columna; y por **Área Privada Aproximada** la que corresponden al área privada del inmueble Sin muros, ductos, fachadas, barandas y columnas.

SEGUNDA: TRADICION: El bien inmueble objeto del desarrollo de **EL PROYECTO** nace como consecuencia la Constitución de Urbanización Ciudad Sabana Etapa 1ª realizada mediante Escritura Pública No. 900 del diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. La matrícula correspondiente a EL LOTE (176-201059) fue abierta con base en el inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201049, que a su vez fue abierta mediante Englobe de los predios identificados dentro del Folios de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

Ahora bien, conforme a lo anterior, los actos traslaticios de dominio sobre los citados predios se pueden resumir así:

1. Inicialmente, el señor Federico Dockweiler realizó aporte para la constitución de la sociedad Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A. del inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040 mediante Escritura Pública 2890 del catorce (14) de diciembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaría 13 de Bogotá D.C.
2. Posteriormente, la sociedad El Pomar SA (antes Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A) realizó la constitución de la Fiducia Mercantil - Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar en el que realizó el aporte del inmueble mediante Escritura Pública 7361 del veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014) de la Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C.
3. Seguidamente, mediante Escritura Pública No. 76 del trece (13) de enero de dos mil diecisiete (2017) se adelantó acto de cesión de la posición contractual Fiduciaria Davivienda S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por medio del cual, está última adquirió la calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar.
4. Finalmente, los fideicomisos **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG**, en calidad de Ordenantes del Fideicomiso El Pomar, adelantaron las gestiones necesarias para englobar el bien conforme a lo descrito en el inciso primero de esta cláusula y ordenaron la restitución de EL LOTE para realizar el aporte a EL FIDEICOMISO.

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 176-201059, se desarrolla la construcción del **PROYECTO FRESNO**, cuya ubicación, especificaciones, determinación de áreas tanto privadas como comunes, y oportunidad de construcción, se han establecido en forma libre y discrecional por **KORNER S.A.S.**

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

3.1.3. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES manifiesta (n) que acepta (n) y conoce (n) por haber identificado claramente sobre los planos, los diseños, las especificaciones y ubicación del inmueble 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, acabados, 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 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 del inmueble objeto de esta promesa de compraventa se llegaren a encontrar en obra las demás etapas y/o subetapas diferentes al proyecto no

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

tendré (mos) objeción alguna en su ejecución siempre y cuando no se menoscabe la convivencia tranquila, segura y pacífica de los habitantes del PROYECTO FRESNO.

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

3.1.6. Los espacios del proyecto que entrega el Constructor como zonas comunes se hará 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.

PARAGRAFO: En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la Construcción del inmueble 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 inmueble que es objeto de este contrato se promete vender y entregar en obra con acabados. Las adecuaciones internas en el inmueble 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 del inmueble. 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 inmueble objeto de este contrato, o el de cualquier otro inmueble del **PROYECTO FRESNO**, 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 generen en las instalaciones generales del **PROYECTO** 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 entregado el inmueble, 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**.

CUARTA. - PROPIEDAD HORIZONTAL: El **PROYECTO FRESNO** 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. **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 FRESNO** 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).

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

PARÁGRAFO: 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**.

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 con un (1) mes de antelación a la firma de la Escritura Pública que perfeccione esta promesa de compraventa, salvo en el evento en que el saldo se cancele con recursos provenientes del desembolso de un crédito hipotecario o de resultado de una operación de leasing habitacional, caso en el cual el saldo será cancelado dentro del mes siguiente al registro, en debida forma, de la respectiva escritura pública de compraventa, trámite que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga(n) a realizar oportunamente ante una entidad financiera, a cuyo favor constituirá hipoteca de Primer Grado sobre el inmueble objeto de este documento, junto con la Escritura de Compraventa que lo perfeccione o suscribirá contrato de Leasing Habitacional, en calidad de Locatario(a)s, según corresponda. **A. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** autoriza (n) desde ahora y en forma irrevocable a EL BANCO para que el producto del préstamo que le sea otorgado se desembolse directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien **LA PROMITENTE VENDEDORA** designe. **B.** En caso de que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, opte (n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada para ser pagada por conducto de la entidad financiera o decida no utilizarla, o la entidad bancaria le conceda crédito por una suma inferior, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán pagar con recursos propios la diferencia o la totalidad según corresponda, con cuatro (4) meses de antelación a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En este caso, se suscribirá un otrosí a este contrato para establecer el acuerdo. **C. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** suministrará la totalidad de los documentos requeridos para el estudio inicial de crédito a la entidad financiera de su elección doscientos diez (210) días antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa. Por tanto, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a comunicar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar ciento ochenta (180) días antes de la fecha acordada para firma de escritura, el resultado de la solicitud y a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** copia de la comunicación recibida de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ella, bien la aprobación o el rechazo de la solicitud. Si no cumpliere con esta obligación **LA PROMITENTE VENDEDORA** entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** y, en consecuencia, entenderá por desistido el negocio por parte de este último. Por lo tanto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá de conformidad con lo que se indica en la cláusula sexta, correspondiente a arras, del presente contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de autorizar, o no, la entidad financiera a través de la cual **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** adelantarán las gestiones necesarias para acceder al crédito. **D. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** conoce (n) y acepta (n) que las condiciones del crédito a partir de la firma de este documento y hasta el momento del desembolso puedan variar en cuanto a plazos, intereses, sistemas de amortización, vencimientos de cuota, cambios en el sistema de financiación, UVR o el que se defina en el momento de realizar la solicitud y/o el desembolso del crédito, de acuerdo con las políticas de la entidad financiera y los lineamientos establecidos para el sistema financiero por las entidades que los rijan. **E. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a pagar en el momento en que le sea requerido los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., le cobre la entidad financiera para el estudio y el perfeccionamiento del crédito, así mismo los timbres de pagarés, la totalidad de los derechos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la constitución de la hipoteca que garantice el préstamo aludido y su futura cancelación. Igualmente, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a cumplir con todos los plazos, exigencias y términos que, para la consecución del préstamo, determinen la entidad financiera y **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **F.** Sin embargo, en el evento en que reunidos por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** todos los requisitos exigidos por la entidad financiera éste negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en esta cláusula, por causas totalmente no imputables a

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

aquel, las partes se reunirán con el propósito de acordar una forma de pago diferente, reunión esta que se llevara a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la negativa por parte de la entidad bancaria. **G.** Para todos los efectos relacionados con los pagos a través de la entidad financiera, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga a efectuar los trámites y suministrar los documentos que exija dicha entidad o que se hagan necesarios dentro del proceso por cualquier concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a que se solicite el trámite o el documento respectivo. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá colaborar para facilitar los trámites del crédito sin que esto implique responsabilidad, ni obligación. El precio y la obligación a plazos regulada en esta cláusula y contenida en los numerales tres (3) y cuatro (4) de los Términos del Contrato presta mérito ejecutivo.

NOTA 1: 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. Si el crédito o leasing solicitado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** resulta negado por la entidad financiera, por presentación de documentos falsos, por encontrarse cualquiera de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** reportados de forma negativa en los archivos de las entidades financieras o en cualquiera de las centrales de riesgo legalmente establecidas en el país, por culpa o negligencia suya y no por negligencia o error de dichas oficinas o entidades de control, se tendrá como incumplido por su parte el presente contrato.

NOTA 3. **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 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1.999. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir a **KORNER S.A.S.** de conformidad con lo pactado en el siguiente parágrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en 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.

PARÁGRAFO TERCERO: 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**.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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, diez (10) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública correspondiente.

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

PARAGRAFO 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 del inmueble prometido 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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, concurriere a la entrega real y material del inmueble, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de entrega ante dos testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente veinticuatro meses contados a partir del punto de equilibrio del Proyecto. Si por fuerza mayor o caso fortuito (el cual deberá ser debidamente probado), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pudiera hacer entrega material del inmueble 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 del inmueble 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.

PARÁGRAFO CUARTO: GARANTÍAS. Para las partes es claro y aceptan que la sociedad KORNER S.A.S. garantiza la construcción del **PROYECTO FRESNO** 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, será responsable si el inmueble peca 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 período 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.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

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

PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la 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 genere el inmueble 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 el inmueble 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 tendrá el servicio de gas natural.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará un punto para el servicio en cada inmueble, 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 el inmueble 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 la copropiedad. **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 inmueble, 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 inmuebles de la Copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **PROYECTO FRESNO** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada por la **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, mediante la Licencia de Construcción No**XXXXXXXXXXXXXXXXX**, expedida el **XXXXXXXXXXXXXXXXX** y adicionalmente que cumplió con la presentación de documentos ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación sobre los inmuebles que serán parte del Proyecto **FRESNO**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifican mediante **radicado XXXXXXXX del XXXXX (XX) de XXXXXX de XX XXXX XXXXX (XXXXX)**, Documentos que junto con los planos arquitectónicos respectivos declara conocer en las instalaciones del PROYECTO o en las oficinas centrales de **LA VENDEDORA**, documentos que desde ya declara aceptar **EL (LOS) COMPRADOR (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: ACABADOS Y ESPECIFICACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que se responsabiliza exclusivamente de los acabados y 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 A LA CASA MODELO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES conoce (n) y acepta (n) la futura existencia de una casa modelo y de la sala de ventas y se obliga (n) a respetar y a no impedir en modo

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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 inmuebles 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 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 para la compra del inmueble objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN la carta de aprobación del crédito 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, generará 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**, si esta se realiza seis (6) meses antes de la fecha de la firma de la escritura pública que solemniza el negocio. 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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

DECIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibe notificaciones en la Carrera 7ª No 155 C- 20 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en XXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXX y Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXXX

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

DÉCIMA NOVENA. - 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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 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,

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

comercialización de servicios y productos a través de los diferentes canales de información, los cuales serán sometidos a los fines establecidos previamente.

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

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

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.

EL PROMITENTE VENDEDOR

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C.No. XXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C.No. XXXXXXXX

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

I TÉRMINOS DEL CONTRATO

1. De una parte la sociedad **KORNER S.A.S.**, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida con NIT. **901.258.454-7**, representada por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.833.121 de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y que se anexa al presente documento para que haga parte integral del mismo, debidamente acreditada como Enajenadora por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, quien es vocera del **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO**, 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: XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICACIÓN: XXXXXXXX

ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXX

SEGUNDO TITULAR:

NOMBRE: XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICACIÓN: XXXXXXXXXXXX

ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXX

2 OBJETO DEL CONTRATO:

No. CASA: CASA-XXX

ÁREA TOTAL APROX: XXXX

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROX. (corresponden al área construida del inmueble, e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas): XXXXX Mts²

ÁREA PRIVADA APROX.: XX Mts²

OBSERVACIONES: USO VIVIENDA URBANA.

DEPENDENCIA: Hall de acceso, Estudio, Zona de ropas, Cocina, Sala comedor, Baño social, Depósito interior, Terraza, Hall de alcobas, dos (2) habitaciones auxiliares con baño, una (1) habitación principal, un (1) vestier, 1 (1) baño principal, un (1) balcón), un (1) depósito exterior y una (1) zona de parqueaderos.

3 PRECIO DEL INMUEBLE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M/C (\$XXXXXXXXXXXXX)

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

4 FORMA DE PAGO:

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

5 FECHA ESCRITURA PÚBLICA: Día XXXXXXXX a las X:00 XX en la Notaria 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**

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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:

CONSIDERACIONES

1. La **FIDUCIARIA CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** es vocera del **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO** identificado con el NIT. 900.531.292-7, en adelante "EL FIDEICOMISO", Patrimonio Autónomo constituido por parte de los Fideicomitentes Aportantes **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG** y cuyo Fideicomitente Constructor y Desarrollador es **KORNER SAS**. Los Fideicomitentes Aportantes, aportaron para la constitución del Patrimonio Autónomo el inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201059, con área de 22.887,10 M2, en adelante "EL LOTE", ubicado en el municipio de Cajicá, según certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá (Cundinamarca).
2. EL LOTE será destinado para el desarrollo y construcción del **PROYECTO FRESNO**, en adelante **EL PROYECTO**, en el que **KORNER SAS** será el Gerente Constructor y Desarrollador. Por lo tanto, los Fideicomitentes Aportantes **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG** no tendrán actividades inmobiliarias ni constructivas sobre el mismo, únicamente aportan un activo fijo.
3. De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FA LOTE FRESNO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** acepta(n) que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco tiene la obligación de saneamiento, ni de entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto, toda vez que la obligación de la Fiduciaria corresponde únicamente a ser vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, será adelantada por **KORNER SAS** como Gerente Constructor y Desarrollador del Proyecto.
4. Finalmente, **KORNER SAS** adelantará la comercialización, venta y administración de los recursos de este en calidad de promotor y gerente constructor, percibirá los ingresos, utilidades y responsabilidades del proyecto que desarrolle por su cuenta, riesgo y responsabilidad, con las atribuciones que se requieran para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

Por anterior, 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 FRESNO**.

1.1. El PROYECTO FRESNO, en el cual estarán y formará parte el inmueble objeto de este contrato, se construye en EL LOTE aportado al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO FA LOTE FRESNO** identificado con el NIT. 900.531.292-7, el cual se describe a continuación, cuya área total aproximada es de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (22.887,10Mts²) de conformidad con los siguientes linderos:

Por el Norte: partiendo del punto A51a al A54b en línea recta y en distancia de ciento noventa y tres metros con treinta y ocho centímetros (193.38mts), linda con Are Útil 01 VIS de la Manzana 11 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana". Por

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

el Oriente; del punto A54b al A52 pasando por los puntos A54 y A53, en línea quebrada y en distancias sucesivas de cuarenta y nueve metros con veintiséis centímetros(48.26mts), dieciocho metros con sesenta y siete centímetros (18,67mts), y cuarenta y siete metros con treinta y dos centímetros (47, 32mts), linda con área de afectación Calle 9 sector el Rocío-vía Carrera 1 Capellanía. Por el Sur: del punto A52 hasta llegar al punto A51, en línea recta y en distancia de doscientos seis metros con noventa y un centímetros (208.91mts), linda con área de afectación vial vía Chuntame sector el Pomar Avenida Montepincio. Por el Occidente: del punto A51 hasta el punto A61a de partida y encierra, en línea recta y en distancia de ciento catorce metros con veinticuatro centímetros (114.24mte), linda con Zona Verde 27 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana".

1.2 IDENTIFICACION DEL OBJETO: El inmueble(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 la autoridad competente del municipio incorporen el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los linderos especiales quedarán plasmados en el citado Reglamento al que se someterá el Proyecto, lo cual es claro y aceptado por **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos el inmueble que promete 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 determinado el inmueble por su área y linderos, para todos los efectos relacionados con este contrato y con la formalización de la compraventa prometida, la venta del inmueble 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 inmueble e incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columna; y por **Área Privada Aproximada** la que corresponden al área privada del inmueble Sin muros, ductos, fachadas, barandas y columnas.

SEGUNDA: TRADICION: El bien inmueble objeto del desarrollo de **EL PROYECTO** nace como consecuencia la Constitución de Urbanización Ciudad Sabana Etapa 1ª realizada mediante Escritura Pública No. 900 del diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. La matrícula correspondiente a EL LOTE (176-201059) fue abierta con base en el inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201049, que a su vez fue abierta mediante Englobe de los predios identificados dentro del Folios de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

Ahora bien, conforme a lo anterior, los actos traslaticios de dominio sobre los citados predios se pueden resumir así:

1. Inicialmente, el señor Federico Dockweiler realizó aporte para la constitución de la sociedad Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A. del inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040 mediante Escritura Pública 2890 del catorce (14) de diciembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaría 13 de Bogotá D.C.
2. Posteriormente, la sociedad El Pomar SA (antes Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A) realizó la constitución de la Fiducia Mercantil - Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar en el que realizó el aporte del inmueble mediante Escritura Pública 7361 del veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014) de la Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C.
3. Seguidamente, mediante Escritura Pública No. 76 del trece (13) de enero de dos mil diecisiete (2017) se adelantó acto de cesión de la posición contractual Fiduciaria Davivienda S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por medio del cual, está última adquirió la calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar.
4. Finalmente, los fideicomisos **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG**, en calidad de Ordenantes del Fideicomiso El Pomar, adelantaron las gestiones necesarias para englobar el bien conforme a lo descrito en el inciso primero de esta cláusula y ordenaron la restitución de EL LOTE para realizar el aporte a EL FIDEICOMISO.

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 176-201059, se desarrolla la construcción del **PROYECTO FRESNO**, cuya ubicación, especificaciones, determinación de áreas tanto privadas como comunes, y oportunidad de construcción, se han establecido en forma libre y discrecional por **KORNER S.A.S.**

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

3.1.3. EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES manifiesta (n) que acepta (n) y conoce (n) por haber identificado claramente sobre los planos, los diseños, las especificaciones y ubicación del inmueble 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, **acabados**, 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 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 del inmueble objeto de esta promesa de compraventa se llegaren a encontrar en obra las demás etapas y/o subetapas diferentes al proyecto no

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

tendré (mos) objeción alguna en su ejecución siempre y cuando no se menoscabe la convivencia tranquila, segura y pacífica de los habitantes del PROYECTO FRESNO.

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

3.1.6. Los espacios del proyecto que entrega el Constructor como zonas comunes se hará 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.

PARAGRAFO: En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la Construcción del inmueble 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 inmueble que es objeto de este contrato se promete vender y entregar en obra con acabados. Las adecuaciones internas en el inmueble 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 del inmueble. 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 inmueble objeto de este contrato, o el de cualquier otro inmueble del **PROYECTO FRESNO**, 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 generen en las instalaciones generales del **PROYECTO** 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 entregado el inmueble, 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**.

CUARTA. - PROPIEDAD HORIZONTAL: El **PROYECTO FRESNO** 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. **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 FRESNO** 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).

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

PARÁGRAFO: 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**.

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 con un (1) mes de antelación a 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 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1.999. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir a **KORNER S.A.S.** de conformidad con lo pactado en el siguiente parágrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en la forma de pago de las cuotas descritas en la forma y tiempos consagrados en 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.

PARÁGRAFO TERCERO: 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**.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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, diez (10) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública correspondiente.

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

PARAGRAFO 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 del inmueble prometido 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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, concurriere a la entrega real y material del inmueble, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de entrega ante dos testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia que la construcción del proyecto durará aproximadamente veinticuatro meses contados a partir del punto de equilibrio del Proyecto. Si por fuerza mayor o caso fortuito (el cual deberá ser debidamente probado), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pudiera hacer entrega material del inmueble 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 del inmueble 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.

PARÁGRAFO CUARTO: GARANTÍAS. Para las partes es claro y aceptan que la sociedad KORNER S.A.S. garantiza la construcción del **PROYECTO FRESNO** 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, será responsable si el inmueble peca 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 período 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.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que se obligan a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega del inmueble 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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

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

PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la 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 genere el inmueble 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 el inmueble 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 tendrá el servicio de gas natural. **SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará un punto para el servicio en cada inmueble, 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.

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

DÉCIMA SEGUNDA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble 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 la copropiedad. **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 inmueble, 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 inmuebles de la Copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **PROYECTO FRESNO** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada por la **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mediante la Licencia de Construcción No**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, expedida el **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** y adicionalmente que cumplió con la presentación de documentos ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación sobre los inmuebles que serán parte del Proyecto **FRESNO**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifican mediante **radicado XXXXXXXX del XXXXX (XX) de XXXXXX de XX XXXX XXXXX (XXXXXX)**, Documentos que junto con los planos arquitectónicos respectivos declara conocer en las instalaciones del PROYECTO o en las oficinas centrales de **LA VENDEDORA**, documentos que desde ya declara aceptar **EL (LOS) COMPRADOR (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: ACABADOS Y ESPECIFICACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que se responsabiliza exclusivamente de los acabados y 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 A LA CASA MODELO: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES conoce (n) y acepta (n) la futura existencia de una casa 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 inmuebles que integran el Proyecto.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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 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 para la compra del inmueble objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN la carta de aprobación del crédito 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, generará 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**, si esta se realiza seis (6) meses antes de la fecha de la firma de la escritura pública que solemniza el negocio. 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: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibe notificaciones en la Carrera 7ª No 155 C- 20 Torre E Piso 45 Pbx. 2411450. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** en XXXXXXXX, teléfono celular: XXXXXXXX y Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXXX

DÉCIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD: En consideración a la clase de información que puede llegar a conocer cualquiera de las partes en el desarrollo del contrato, y teniendo en cuenta las particularidades del mismo, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S)**

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

DÉCIMA NOVENA. - 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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C.No. XXXXXXXX

PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO FRESNO

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

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C.No. XXXXXXXX**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA XXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.....

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL XXXXXXX (2.0XX)

CLASE DE CONTRATO: COMPRAVENTA

OTORGANTES: KORNER S.A.S.

NOMBRE O DIRECCIÓN: CASA No. XXX, del PROYECTO FRESNO-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la XXXXXXXXXX de la actual nomenclatura urbana de CAJICÁ (CUNDINAMARCA).

MATRICULA INMOBILIARIA:

CEDULA CATASTRAL:

.....

* * * * *

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la notaría **XXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL**, cuyo **Notario Titular es la DRA.** , se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

**PRIMERA PARTE
COMPRAVENTA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de Bogotá, y quien en el presente acto, obra debidamente facultado en su condición de Gerente, en nombre y representación de **KORNER S.A.S.**, persona jurídica de carácter comercial, identificada con el NIT 901.258.454-7, con domicilio en esta ciudad, legalmente constituida, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia auténtica se protocoliza con este instrumento público, y que se denominara **LA VENDEDORA**, manifestó:

PRIMERA: OBJETO: LA VENDEDORA enajena a título de venta en favor de el (LOS) señor (ES) **xxxxxxxxxxxx**, quien (es) en este documento se denominará (n) **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, el pleno derecho de dominio y propiedad que **LA VENDEDORA** tiene y la posesión que ejerce, con todos sus usos, anexos, servidumbres y sin ninguna reserva, sobre el inmueble **CASA XXXXXX (XXX)** que hace parte del **PROYECTO FRESNO**, sometido al régimen de propiedad horizontal, ubicado en esta ciudad. **EL PROYECTO FRESNO** en el cual estarán y formarán parte los inmuebles objeto de este promesa, se construyó en el lote en mayor extensión identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria **176-201059** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, que cuenta con un área total de **VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (22.887,10Mts2)**, cuyo pleno derecho de dominio ostenta **LA VENDEDORA**, Lote que se identifica con los siguientes linderos generales así:.....

Por el Norte: partiendo del punto A51a al A54b en línea recta y en distancia de ciento noventa y tres metros con treinta y ocho centímetros (193.38mts), linda con Are Útil 01 VIS de la Manzana 11 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana". **Por el Oriente;** del punto A54b al A52 pasando por los puntos A54 y A53, en línea quebrada y en distancias sucesivas de cuarenta y nueve metros con veintiséis centímetros(48.26mts), dieciocho metros con sesenta y siete centímetros (18,67mts), y cuarenta y siete metros con treinta y dos centímetros (47, 32mts), linda con área de afectación Calle 9 sector el Rocío-vía Carrera 1 Capellanía. **Por el Sur:** del punto A52 hasta llegar al punto A51, en línea recta y en distancia de doscientos seis metros con noventa y un centímetros (208.91mts), linda con área de afectación vial vía Chuntame sector el Pomar Avenida Montepincio. **Por el Occidente:** del punto A51 hasta el punto A61a de partida y encierra, en línea recta y en distancia de ciento catorce metros con veinticuatro centímetros (114.24mte), linda con Zona Verde 27 de la Etapa 1A de la Urbanización "Ciudad Sabana".

Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-201059 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Zipaquirá (Cundinamarca)**.

Los inmuebles materia de este contrato tienen los siguientes linderos y características especiales, tomados del Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos:

CASA XXXX (XXX) (INCLUIR LINDEROS COMPLETOS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA DEL RPH)

XX

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, por lo tanto, cualquier eventual diferencia que resulte entre las medidas aquí consignadas no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARAGRAFO SEGUNDO: La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes inmuebles y muebles comunes del Proyecto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En consecuencia, todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, incluye el porcentaje que le corresponde sobre los bienes comunes y no pueden efectuarse dichos actos en forma separada del Bien de Dominio Particular al que acceden. El Impuesto Predial sobre cada bien privado del Proyecto, al tenor de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 675 de 2.001, incorpora el correspondiente a los bienes inmuebles comunes en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, para todos los efectos y de acuerdo con el punto ----- del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Pública xxxxx de fecha xxxx de xxxxx de xxxxxx otorgada en la Notaría xxxxx del Círculo de Bogotá, D.C.), los siguientes son los coeficientes de copropiedad y módulo de contribución sobre los bienes que son objeto de este contrato: -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD CASA xxxxxx (xxx): xxxx%.-----

MODULO DE CONTRIBUCIÓN CASA XXXXXX (XXXX): XXX%-----

PARAGRAFO TERCERO: EL COMPRADOR declara haber identificado los inmuebles materia del presente Contrato sobre el terreno y sobre los planos así como manifiestan haberlos recorrido y recibido físicamente, y por el conocimiento adquirido en esta forma declaran su satisfacción al respecto. Además de la obligación general sobre expensas comunes previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, EL COMPRADOR se compromete a abstenerse de hacer cualquier modificación interna en el inmueble mientras no cuente con la autorización expresa y escrita de las autoridades competentes y de LA VENDEDORA o de la Asamblea de Copropietarios, si se requiere, en caso de que ésta ya esté facultada, por lo tanto cualquier obra debe ejecutarse exactamente de la manera prevista en los Proyectos, planos generales, especificaciones y en la ley. -----

PARAGRAFO CUARTO: La nomenclatura definitiva y las Cédulas Catastrales individuales serán las que designe y disponga el Departamento Administrativo de Catastro Distrital. -----

PARAGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR expresamente manifiesta que acepta las especificaciones de los inmuebles objeto de este contrato y del **PROYECTO FRESNO** y, por consiguiente, reconoce que el precio pactado es el que corresponde a los inmuebles en éstas condiciones. -----

SEGUNDA: DEL PROYECTO EN GENERAL: Las partes dejan constancia de lo siguiente: -----

2.1. DEL PROYECTO EN GENERAL:

2.1.1. Que dentro del lote matriz se desarrolló la construcción del **PROYECTO FRESNO**, 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.**

2.1.2. LA VENDEDORA deja constancia que la construcción del proyecto duró por el mismo término de vigencia de la Licencia de construcción y sus prórrogas si las hubiere, aproximadamente hasta el mes de XXXX del año dos mil XXXXXX

2.1.3. EL (LOS) COMPRADOR (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 Reglamento de Propiedad Horizontal, sobre lo cual manifiesta(n) no tener observación o salvedad alguna.

2.1.4. LA 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 COMPRADOR (ES)**.

2.1.5. Los espacios del proyecto que entrega el Constructor como zonas comunes se hará con la

dotación ofrecida en la oferta comercial, lo cual es claro y aceptado por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. Será responsabilidad de la administración el mantenimiento y cuidado de dichas dotaciones.

2.1.6. El piso de los inmuebles se entregará terminado; por tanto **EL COMPRADOR (ES)**, se obligan a abstenerse de realizar cualquier modificación que altere el carácter estructural de la placa estructural a la vista; por tanto **EL COMPRADOR (ES)**, se obligan a abstenerse de realizar cualquier modificación que altere el carácter estructural de la placa de entrepiso.

2.1.7. PLANOS Y ESPECIFICACIONES: EL COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta los planos de las unidades privadas y bienes comunes del PROYECTO al cual pertenece el inmueble objeto de este contrato, y, se obliga a respetarlos así como el Reglamento de Propiedad Horizontal. EL COMPRADOR deja expresa constancia de haber identificado plenamente sobre planos el inmueble que es objeto de este contrato, así como haberlos recorrido, que por lo tanto no tiene duda ni salvedad alguna que hacer, en cuanto a su localización, dependencias, dimensiones y demás

2.1.11. ALCANCE DE LA OBRA: Por virtud del presente contrato, el inmueble se enajena en obra con acabados. -----

2.2. MODIFICACIONES AL INMUEBLE: EL COMPRADOR se obliga expresamente a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos, y de todo tipo tanto del inmueble, como del **PROYECTO FRESNO**. EL COMPRADOR no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del PROYECTO. Con base en lo anterior, LA VENDEDORA no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que EL COMPRADOR del inmueble objeto de este contrato, o el de cualquier otro inmueble, haga(n) en contravención con lo aquí previsto y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones generen en las instalaciones generales del PROYECTO.

TERCERA: REGIMEN DE PROPIEDAD SEPARADA U HORIZONTAL: EL PROYECTO FRESNO, fue sometido al Régimen de Propiedad Separada u Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2.001, mediante la Escritura Pública Número XXXXX del XXXXX de XXXXX de Dos Mil XXXX (2.0XX) otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX del Círculo de Bogotá, presentada para su inscripción por LA VENDEDORA en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número **176-201059**, y en sus derivados asignados por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá (Cundinamarca).

NOTA: Se deja constancia que de acuerdo con la Ley, no se protocolizan las copias de la Escritura Pública del Régimen de Propiedad Horizontal.

CUARTA: TRADICION: El bien inmueble objeto del desarrollo de **EL PROYECTO** nace como consecuencia la Constitución de Urbanización Ciudad Sabana Etapa 1ª realizada mediante Escritura Pública No. 900 del diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. La matrícula correspondiente a EL LOTE (176-201059) fue abierta con base en el inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201049, que a su vez fue abierta mediante Englobe de los predios identificados dentro del Folios de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040.

Ahora bien, conforme a lo anterior, los actos traslaticios de dominio sobre los citados predios se pueden resumir así:

1. Inicialmente, el señor Federico Dockweiler realizó aporte para la constitución de la sociedad Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A. del inmueble registrado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-201037, 176-201038 y 176-201040 mediante Escritura Pública 2890 del catorce (14) de diciembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaría 13 de Bogotá D.C.
2. Posteriormente, la sociedad El Pomar SA (antes Industria Pasteurizadora y Lechera El Pomar S.A) realizó la constitución de la Fiducia Mercantil - Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar en el que realizó el aporte del inmueble mediante Escritura Pública 7361 del veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014) de la Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C.
3. Seguidamente, mediante Escritura Pública No. 76 del trece (13) de enero de dos mil diecisiete (2017) se adelantó acto de cesión de la posición contractual Fiduciaria Davivienda S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por medio del cual, está última adquirió la calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Pomar.
4. Finalmente, los fideicomisos **FIDEICOMISO FAP FRO** y **FIDEICOMISO FAP FROG**, en calidad de Ordenantes del Fideicomiso El Pomar, adelantaron las gestiones necesarias para englobar el bien conforme a lo descrito en el inciso primero de esta cláusula y ordenaron la restitución de EL LOTE para realizar el aporte a EL FIDEICOMISO.

QUINTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiesta **LA VENDEDORA** que los inmuebles que enajena por medio de este instrumento público, se hallan libres de demandas, pleitos pendientes, embargo, condiciones resolutorias, condiciones suspensivas, censos, anticresis, arrendamiento consignado por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, gravámenes hipotecarios y que en general, están libres de limitaciones de dominio a excepción del Régimen de Propiedad Horizontal a que están sometidos.

PARAGRAFO: LA VENDEDORA saldrá al saneamiento en los casos que determine la ley, pero no responderá en forma alguna por lo siguiente: a) Por las reformas, mejoras y acabados que se ejecuten en el inmueble después de su entrega a **EL COMPRADOR**. b) Por las reformas que se ejecuten en los demás inmuebles del PROYECTO.

SEXTA: PAZ Y SALVO: LA 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 contribuciones, tasas y derechos liquidados hasta la presente fecha. El impuesto predial corresponde a la declaración y pago por el presente año, para el predio matriz. A partir de la fecha de este instrumentos público, serán de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR** todos los gastos y costos que causen y que afecten directa o indirectamente, aun cuando no se haya producido la asignación individual de cedula catastral respecto de los inmuebles por concepto de liquidación de impuestos, tasas y 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 los demás que los modifiquen o adicionen), incluyendo expensas ordinarias y extraordinarias de administración, servicios públicos y comunales.

SEPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble con acabados es la suma de **XXXXXXX DE PESOS (\$XXXXX.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que (adaptar según forma de pago).-----

OCTAVA: SERVICIOS PUBLICOS: LA VENDEDORA declara que **EL PROYECTO**, estará dotado de todos los servicios públicos de agua, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica exigidos por las autoridades y efectuara el pago a las empresas públicas correspondientes del valor de las acometidas. El pago de la instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico correspondiente, será por cuenta de **EL COMPRADOR**.

PARAGRAFO: LA VENDEDORA ha efectuado la entrega definitiva a las respectivas empresas de servicios públicos, pero en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir estas empresas en el suministro y el mantenimiento de los servicios correspondientes.-----

NOVENA: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **PROYECTO FRESNO** cuenta con la aprobación urbanística respectiva otorgada por la XXXXXXXXXXXXXXXX. mediante la Licencia de Construcción NoXXXXXXXXXXXXX, expedida el XXXXXXXXXXXXXXXX y adicionalmente que cumplió con la presentación de documentos ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación sobre los inmuebles que serán parte del Proyecto **FRESNO**, en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y las normas que las reglamentan, adicionan o modifiquen mediante radicado XXXXXXXX del XXXXX (XX) de XXXXXX de XX XXXX XXXXX (XXXXX), Documentos que junto con los planos arquitectónicos respectivos declara conocer en las instalaciones del PROYECTO o en las oficinas centrales de **LA VENDEDORA**, documentos que desde ya declara aceptar **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

DECIMA: GASTOS DE ESCRITURACION: Los gastos notariales que cause el otorgamiento de la compraventa contenida en esta escritura serán pagados por partes iguales entre los contratantes; pero los gastos correspondientes a Ley 223/95 (antes Beneficencia y Tesorería) y los Derechos de Inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán íntegramente de cargo de **EL COMPRADOR**, así como la totalidad de los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca y su posterior cancelación.

DECIMA PRIMERA: ENTREGA: LA VENDEDORA hace contra la firma de esta escritura pública la entrega real y material a **EL COMPRADOR** de los inmuebles objeto de este contrato, de lo cual se suscriben un acta que así lo contiene con la información relacionada a los términos de las garantías y manual del propietario correspondiente.

PARAGRAFO PRIMERO: REPARACIONES: A partir de la presente Escritura, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, por los cuales responderá la parte **VENDEDORA** en los términos de Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: GARANTÍAS. Para las partes es claro y aceptan que la sociedad **KORNER S.A.S.** garantiza la construcción del **PROYECTO FRESNO** 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. Así mismo, en relación con las condiciones de entrega del inmueble sobre el cual recae el objeto de la presente compraventa y que se enmarcan en la descripción de acabados conforme al documento que se protocoliza a la presente, la garantía será de 1 año contado a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, en los términos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

DECIMA SEGUNDA: INSCRIPCION EN EL REGISTRO: LA **VENDEDORA** deja constancia de haber informado a **EL COMPRADOR** de la necesidad de inscribir esta Escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, lo cual deberá ocurrir a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción de la misma. Vencido este plazo sin haber ingresado la escritura pública a registro sin justa causa, se causará una multa a cargo del **EL COMPRADOR** de doscientos mil (\$200.000.00) pesos por cada día de retardo y a favor de **LA VENDEDORA**, como indemnización anticipada de los perjuicios que pueda causarse con ocasión de la omisión del registro aquí establecido.

DECIMA TERCERA: LA VENDEDORA radicará directamente ante la autoridad competente la documentación correspondiente para que se adelante el desenglobe de las unidades privadas y se asignen las cédulas catastrales individuales. **LA 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 dicha entidad.

XXXX, domiciliado en esta ciudad, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** expedida en **XXXXXX**, quien obra en su propio nombre y representación, manifestó: -----

- a) Que acepta esta escritura y consecuentemente la venta en ella contenida a su favor, así como todas las declaraciones contenidas en esta escritura.-----
- b) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el **PROYECTO FRESNO**.-----
- c) Que ha (n) recibido materialmente el inmueble objeto de este contrato, en la forma en le fue informado desde el inicio del proyecto a su entera satisfacción -----
- d) Que asumirá respecto de sus inmuebles cualquier reliquidación o mayor valor que se llegare a causar, una vez la autoridad competente adelante el desenglobe de las cédulas catastrales.-----
- e) Que sufragara y atenderá los gastos iniciales que se causen por concepto de aseo y vigilancia del **PROYECTO**, respecto de los inmuebles que adquiere, en la proporción que indique en principio **KORNER S.A.S.** Una vez se nombre una firma administradora se definirán y asumirán los valores correspondientes por los conceptos que correspondan.
- f) Que ha sido plenamente informado de las garantías que el constructor otorga tanto por el **PROYECTO** como por el inmueble que adquirió en virtud de la presente escritura pública.
- g) Que ha sido informado de las características del **PROYECTO FRESNO**, motivo por el cual no presenta objeción u observación alguna.
- h) Que con la presente escritura pública, las partes han dado pleno cumplimiento del contrato de promesa de compraventa previamente suscrito entre ellas. -----

**PRESUPUESTO FINANCIERO
PROYECTO FRESNO CAJICA**

INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE:	KORNER SAS
FECHA:	27/09/2022

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	FRESNO		
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	Parque ciudad pomar		
NO. DE VIVIENDAS:	16	NO. DE LOTES:	16
AREA DE CONSTRUCCION M2:			2182,24 M2
AREA LOTE M2:			4955,00 M2
COSTOS LOTE POR M2:			\$ 449.913,02

INFORMACIÓN PRESUPUESTO

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	LOR POR M2 CONSTRUI	PORCENTAJE
LOTE	\$ 981.818.182	\$ 449.913,02	9%
COSTOS DIRECTOS	\$ 7.462.423.000	\$ 3.419.616,08	70%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.043.041.000,00	\$ 477.968,05	10%
COSTOS FINANCIEROS	\$ 674.708.000	\$ 309.181,39	6%
COSTOS VENTAS PUBLICIDAD	\$ 540.075.000,00	\$ 247.486,53	5%
COSTOS TOTALES	\$ 10.702.065.181,8	\$ 4.904.165,07	100%

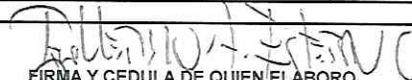
INFORMACIÓN VENTAS

VALOR VENTAS	\$ 11.285.000.000,00	UTILIDAD VENTAS	\$ 582.934.818
--------------	----------------------	-----------------	----------------

INFORMACIÓN PRESUPUESTO

FUENTE FINANCIACIÓN	VALOR	OBSERVACIÓN	PORCENTAJE
RECURSOS PROPIOS	\$ 1.316.565.182		12%
CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA	\$ 6.000.000.000	CREDITO CONSTRUCTOR	56%
CRÉDITO PARTICULARES	\$ -		0%
VENTAS DEL PROYECTO	\$ 3.385.500.000	RECAUDO	32%
OTRAS	\$ -		0%
TOTAL RECURSO	\$ 10.702.065.181,82		100%


 FIRMA Y CEDULA SOLICITANTE
 C.C 52.833.121 de Bogotá
 Korner SAS
 Representante Legal


 FIRMA Y CEDULA DE QUIEN ELABORO
 C.C 10.184.722 de La Dorada
 Korner SAS
 Director Financiero

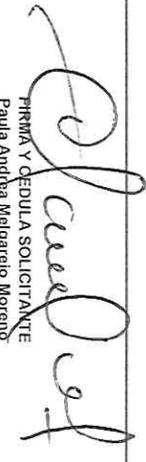
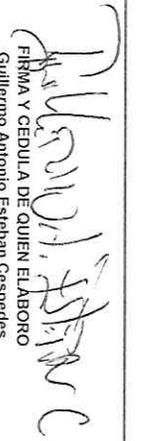
F L U J O D E C A J A
PROYECTO PRESNETAPA 1

SOLICITANTE: Komer SAS

FECHA DE ELABORACIÓN: 2022-sep-27 FECHA DE INICIO: 1/11/2022 FECHA DE TERMINACIÓN: 30/04/2022

CONCEPTO	TOTAL	CONSUMIDO A LA FECHA	1/10/2022	1/11/2022	1/12/2022	1/01/2023	1/02/2023
FUENTES DE FINANCIACION							
RECURSOS PROPIOS	\$ 1.316.565.182	\$ 411.393.901	\$ 578.383.244,62	\$ 466.097.269,76	\$ 500.242.031,67	\$ 507.549.293,58	\$ 778.296.207,46
CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	\$ 6.000.000.000						
CREDITO PARTICULARES	\$ -						
VENTAS DEL PROYECTO	\$ 11.285.000.000		\$ 376.166.666,67	\$ 376.166.666,67	\$ 376.166.666,67	\$ 376.166.666,67	\$ 376.166.666,67
TOTAL	\$ 18.601.565.181,82		\$ 578.383.244,62	\$ 842.163.936,42	\$ 876.408.698,34	\$ 883.715.960,25	\$ 1.154.962.874,13

CONCEPTO	TOTAL	CONSUMIDO A LA FECHA	1/10/2022	1/11/2022	1/12/2022	1/01/2023	1/02/2023
COSTOS DEL PROYECTO							
COSTOS DIRECTOS	\$ 7.462.423.000	\$ -	\$ 519.919.610,00	\$ 779.879.415,00	\$ 779.879.415,00	\$ 779.879.415,00	\$ 1.039.839.220,00
COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.043.041.000	\$ 411.393.900,63	\$ 27.239.285,71	\$ 25.150.000,00	\$ 51.087.500,00	\$ 51.087.500,00	\$ 51.087.500,00
COSTOS LOTE	\$ 981.818.182						
COSTOS FINANCIEROS	\$ 674.708.000		\$ 8.721.223,90	\$ 15.631.396,42	\$ 22.938.658,34	\$ 30.245.920,25	\$ 41.533.029,13
COSTO DE VENTAS	\$ 540.075.000		\$ 22.503.125,00	\$ 22.503.125,00	\$ 22.503.125,00	\$ 22.503.125,00	\$ 22.503.125,00
DEVOLUCION RECURSOS AMORTADO	\$ 1.316.565.182						
DEVOLUCION CREDITO PARTICULAR	\$ -						
PAGO DEL CREDITO	\$ 6.000.000.000,00						
TOTAL EGRESOS	\$ 18.018.630.363,64		\$ 578.383.244,62	\$ 842.163.936,42	\$ 876.408.698,34	\$ 883.715.960,25	\$ 1.154.962.874,13
SALDO CADA MENSIAL							
SALDO ACUMULADO							

 FIRMA Y CEDULA SOLICITANTE Paula Andrea Mengarajo Moreno C.C 52.833.421 de Bogotá Komer SAS Representante Legal	 FIRMA Y CEDULA DE QUIEN ELABORO Guillermo Antonio Esteban Caspedes C.C 10.184.722 de La Dorada Komer SAS Director Financiero
--	---

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS		25126-2-21-0002	1
Acto Administrativo No. 25126-2-22-0149		FECHA DE RADICACIÓN		
		22-dic.-2021		
EXPEDICIÓN: 06 OCT 2022	EJECUTORIA: 07 OCT 2022	VIGENCIA: 07 OCT 2025	CATEGORÍA: III	
La Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto 129 de 2021				
RESUELVE				
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio localizado en la(s) dirección(es) ÁREA ÚTIL 2 MZ 11 con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 176201059, Código Catastral 2512600000020694000, del sector/urbanización CIUDAD SABANA, para noventa y seis (96) unidades de vivienda en dos (2) pisos con ciento noventa y dos (192) estacionamientos privados, treinta y un (31) estacionamientos para visitantes dentro de los que se contemplan dos (2) parqueaderos para personas con movilidad reducida y cuarenta (40) estacionamiento para motos. Titular(es): KORNER S.A.S. con NIT 901258454-7 (Representante Legal: PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO con CC. 52833121). Constructor responsable: WILSON VELANDIA TORRES con CC 79754490 Mat. 25202-154770 CND. Características básicas:				

1. MARCO NORMATIVO

NORMATIVIDAD:	Acuerdo 16 de 2014		
AREA ACTIVIDAD:		FICHA:	
TRATAMIENTO:	Desarrollo por urbanización	CLASIFICACIÓN SUELO:	Expansión urbana
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	PERFIL DEL TERRENO: D

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RESOLUCIÓN No. MOD L.V.058	16-mar-2021			25126-0-20-0239

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	4
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.		
VIVIENDA AGRUPADA	No	No aplica	96	192	31	0		
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			192	31	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	FRESNO ETAPA 1						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	22887.10	13.608,13	0,00	0,00	13.608,13	0,00	0,00	0,00	13.608,13	
SÓTANO (S)	100.41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SEMISÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRIMER PISO	6872.17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PISOS RESTANTES	6635.55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CONSTRUIDO	13608.13	13.608,13	0,00	0,00	13.608,13	0,00	0,00	0,00	13.608,13	
LIBRE PRIMER PISO	16014.93									
					13.608,13				13.608,13	
									DEMOLICIÓN TOTAL: 0,00	
									M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 629,76	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	2		AISLAMIENTO			a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	6,52/8,90		LATERAL	MTS	NIVEL	5,00 MTS X CL 9 SECTOR EL ROCIO		
c. SÓTANOS	0		LATERAL			5,00 MTS X AV. MONTEPINCIO		
d. SEMISÓTANO	0		POSTERIOR	5,00	T	b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	51		POSTERIOR			Altura: 1,60 mts - Longitud: 629,76 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		ENTRE EDIFICACIONE	5,00	T	c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		PATIOS			NO APLICA		
h. ALTILLO	No					NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	19,06		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	37,74		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA PARC REFORZADA		0,00		
			c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última		X		
			d. GRADO DESEMPÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
			e. ANALISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)				
4.4 CESIÓN TIPO B								
DESTINACIÓN	%	Mts						
ZONAS RECREATIVAS	98,00	1412,65						
SERVICIOS COMUNALES	16,11	232,36						
ESTACIONAM. ADICIONALE	8,37	120,75						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (26) / Planos Estructurales (40) / Memoria de Cálculo (12) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- ÁREA Y LINDEROS SEGÚN PLANO URBANÍSTICO CONTENIDOS EN TÍTULOS DE PROPIEDAD
- LA EDIFICACION DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AEREA.
- EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CARTILLA DE ESPACIO PÚBLICO Y A LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. - 1 ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10.
- 2 REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.
- 3 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.
- 4 EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1997 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL DISEÑO ESTRUCTURAL ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO, SANTIAGO HERNANDO VEGA VARELO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 80.090.587 CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-247748CND.
- 5 EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1997 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL ESTUDIO GEOTECNICO ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO ALFONSO URIBE SARDIÑA CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.154.597 Y CON MATRICULA PROFESIONAL MP: 25202- 20489CND.
- 6 EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO CAMILO BARRERO SANCHEZ, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.520.694 Y CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-47240 CND
- 7. PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE EL INGENIERO WILSON GUILLERMO VELANDIA TORRES IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.754.490 Y CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-154770CND
- 8 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H.8 DE NSR-10.
- 9 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J DE NSR-10.
- 10 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10.
- 11 SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN PORQUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Curadora Urbana y el Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación del Municipio, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

Revisó:	VoBo. Cristian Pitta Vargas		VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA
	VoBo. Andrea Parra Rojas		
	VoBo. Sergio Moreno		

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-21-0002	2
Acto Administrativo No.	25126-2-22-0149	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 OCT 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 07 OCT 2022	22-dic.-2021	CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2022000341	05-oct.-22	629,76	\$1.196.670
Delineación Urbana	2022000341	05-oct.-22	13.608,13	\$597.323.695

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, adicionado por el artículo 32 del Decreto 1783 de 2021.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área,
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoresistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
- Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
- Las Intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones que establezca el Municipio de Cajicá.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
- Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Código de Policía (Manejo de Escombros) y las demás establecidas por el Municipio de Cajicá.
- Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas – RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
- Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
- Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
- Las edificaciones deben contemplar las medias de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
- LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017. FECHA DE EXPEDICIÓN: 25126-2-22-0003
- Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, "por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL", así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.



Bogotá D.C., 4 de octubre de 2022.

Señores.

SECRETARÍA DE VIVIENDA DE CAJICÁ.

Ciudad.

REF: CERTIFICACIÓN ACREEDOR HIPOTECARIO.

Respetados Señores:

Por medio de la presente, en mi calidad de apoderado especial de ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., establecimiento de crédito identificado con Nit.890.903.937-0, me permito certificar que esta entidad financiera ha aprobado un crédito constructor a la sociedad KORNER S.A.S., para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado Fresno Etapa I, que se desarrollará sobre los inmuebles identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro 176-201059 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. Las condiciones generales del proyecto son:

ACREEDOR HIPOTECARIO: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A..

NIT X C.C: __No. 890.903.937-0 3.

DEUDOR HIPOTECARIO: KORNER SAS

NIT X C.C: ___ No. 901.258.454-7 4.

NOMBRE DEL PROYECTO: Fresno etapa 1

DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AK 7 # 155-80 6.

No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 176-201059 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

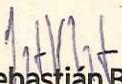
VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: SEIS MIL MILLONES DE PESOS (\$ 6.000.0.000)

VIGENCIA DEL CRÉDITO: 24 MESES A PARTIR DEL PRIMER DESEMBOLSO

HIPOTECA POR VALOR DE CUANTÍA INDETERMINADA

Como garantía de dicho crédito constructor, se constituirá la correspondiente hipoteca a favor de ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., sobre el referido inmueble y en este sentido, me permito certificar que una vez se haya pagado la prorrata asignada a cada unidad inmobiliaria resultante del proyecto, ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. procederá a levantar el gravamen de mayor extensión sobre dicha unidad.

Sin otro particular,


Juan Sebastián Betancourt.

Apoderado.

Itaú Corpbanca Colombia S.A.

Voy con **Itaú.**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **52.833.121**

MELGAREJO MORENO

APELLIDOS

PAULA ANDREA

NOMBRES

Paula Andrea Melgarejo Moreno
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **11-AGO-1980**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.62

ESTATURA

A+

G.S. RH

F

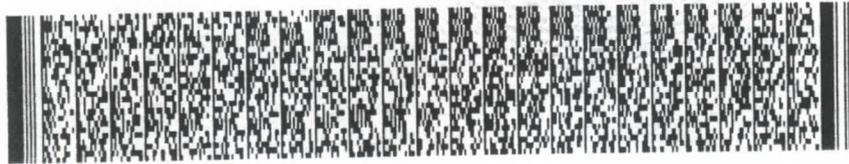
SEXO

12-AGO-1998 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00126765-F-0052833121-20081111

0005779807A 2

1670026889

República de Colombia



NUMERO:

№ 4 1 7

CUATROCIENTOS DIECISIETE

PODER GENERAL

DE: "ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A."

A: JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS, MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEGAS, JORGE ANDRÉS BELTRAN CALDERON, SANTIAGO BORRERO VERNAZA Y ANDRÉS RICARDO VELLOJIN VEGA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022), ante mi ESTHER BONIVENTO

JOHNSON, Notaria Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.

Compareció: JORGE ALBERTO VILLA LÓPEZ, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., portador de la Cédula de Ciudadanía número 98.549.233, obrando en calidad de VICEPRESIDENTE DE BANCA MAYORISTA y por tanto Representante Legal de ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., Nit. 890.903.937-0. (Antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 1208 del 16 de mayo de 2017 de la notaria 25 de Bogotá, inscrita el 18 de mayo de 2017 bajo el número 02225442 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, Antes BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., según el contenido de la escritura pública No. 2008 del 9 de agosto de 2012 de la notaria 23 de Bogotá, inscrita el 10 de agosto de 2012 bajo el número 01657347 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, todo lo cual se demuestra con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, debidamente facultado por los estatutos correspondientes y para los efectos del artículo 640 del Código de Comercio, del artículo 15 de la Ley 35 de 1.993, del artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y del artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y manifestó: -----

PRIMERO.- Que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente, a JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.875.801 expedida en Bogotá

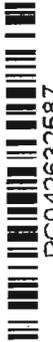
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



PO004731504



PC042632587

ESTHER BONIVENTO JC" ISO 1
NOTARIA VEINTITRÉS (23)

31-08-21 PO004731504

T955CZUGL
079FH2N6B1

18-02-22 PC042632587

THOMAS DREG & SONS

THOMAS DREG & SONS

D.C., MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEGAS, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 21.421.713 expedida en Abejorral, JORGE ANDRÉS BELTRAN CALDERÓN, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.092.576 expedida en Bogotá D.C., SANTIAGO BORRERO VERNAZA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 16.929.403 expedida en Cali, ANDRÉS RICARDO VELLOJIN VEGA mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.499.643 expedida en Bucaramanga, para que, para que en su calidad de funcionarios de "ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A." suscriban los siguientes documentos y lleven a cabo las siguientes diligencias:-----

- 1.- Expedir certificaciones asociadas a la obtención del permiso de ventas (Certificado de enajenación) ante la Secretaría de Hábitat. -----
2. Cartas de autorización de retiro de cheques asociadas a las cartas de compromiso en el proceso de escrituración de los proyectos. -----
3. Certificaciones para iniciar el proceso de liquidación de los contratos de Fiducia previa verificación de la cancelación de la deuda u obligaciones a favor del Banco Certificaciones del estado de los proyectos con crédito constructor asociado. -----
4. Aceptar toda clase de garantías a favor del Banco, ampliarlas o modificarlas suscribiendo los documentos públicos y privados que se requieran. -----
5. Cancelaciones de hipoteca asociadas a créditos constructor, así como la aceptación de hipotecas de las unidades resultantes suscribiendo los documentos públicos y privados que se requieran. -----

SEGUNDO: Este poder permanecerá vigente mientras no sea que revocado expresamente mediante escritura pública.-----

Hasta aquí la minuta presentada -----

LA COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE: Ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad; igualmente declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-----

República de Colombia

Nº 417



En la presente escritura se utilizaron las hojas de papel notarial distinguidas con los números: PO004731504, PO004731505.

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo la Notaria de lo cual doy fe y lo autorizo.- El Representante Legal de **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, suscribió el instrumento fuera del Despacho de conformidad con el Artículo 12 – Decreto 2148 de 1983. -----

DERECHOS NOTARIALES: (Resolución No. 755 de 26/01/2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro).....	\$ 66.200
IVA (LEY 6ª DE 1992 y DECRETO 397 DE 1984)	\$ 27.417
RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 0
RECAUDO SUPERNOTARIADO DEC. 3432 19/09/2011	\$ 7.150
RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO. DEC. 3432 19/09/2011-----	\$ 7.150

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial


JORGE ALBERTO VILLA LÓPEZ
C.C. No. 98149233



C.B

En representación de **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**

PO004731505

PO042632586

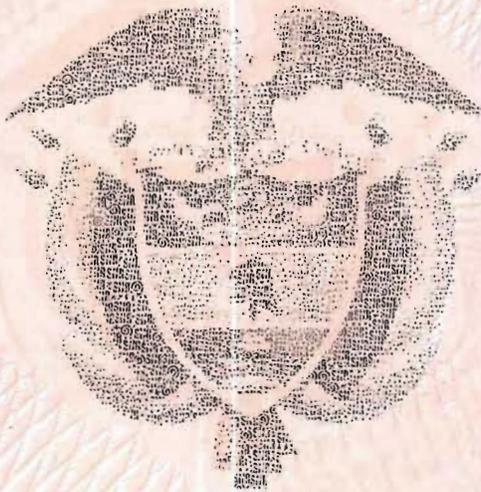
ESTHER BONIVENTO JC "ISO" I
NOTARIA VEINTITRÉS (23)

31-08-21 PO004731505
18-02-22 PC042632586

THOMAS GREG & SONS
EJZRXY145
FL9YQMBU8UW.
THOMAS GREG & SONS



Esther Bonivento Johnson
ESTHER BONIVENTO JOHNSON
NOTARIA 23 BOGOTÁ



Certificado Generado con el PIN No: 2227676768931966

Generado el 02 de septiembre de 2021 a las 08:42:40

NO 4 1



ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: ITAÚ; BANCO CORPBANCA; o CORPBANCA

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 370 del 25 de febrero de 1913 de la Notaría 00001 de SIN DESCRIPCION. Constituida mediante Instrumento Público No. 721 del 5 de octubre de 1912 ante Notario Público de Bremen (Alemania), con domicilio principal en aquella ciudad y sucursal en Medellín (Colombia) con el nombre de BANCO ALEMAN ANTIOQUEÑO

Escritura Pública No 370 del 25 de febrero de 1913 de la Notaría 0 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Constituida mediante Instrumento Público No. 721 del 5 de octubre de 1912 ante Notario Público de Bremen (Alemania), con domicilio principal en aquella ciudad y sucursal en Medellín (Colombia) con el nombre de BANCO ALEMAN ANTIOQUEÑO

Escritura Pública No 3299 del 30 de diciembre de 1919 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Traslado de domicilio principal de la ciudad de Bremen (Alemania) a la ciudad de Medellín (Colombia).

Escritura Pública No 940 del 31 de marzo de 1942 de la Notaría 2 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO COMERCIAL ANTIOQUEÑO

Escritura Pública No 3228 del 25 de septiembre de 1945 de la Notaría 3 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Incorporación del Banco San Gil en el Banco Comercial Antioqueño (autorizado por Resolución 696 del 20 de septiembre de 1945).

Escritura Pública No 1120 del 29 de octubre de 1964 de la Notaría 0 de RIONEGRO (ANTIOQUIA). Incorporación o adquisición del Banco de Oriente por el Banco Comercial Antioqueño (autorizado por Resolución 408 del 1º de octubre de 1964, de la Superintendencia Bancaria).

Escritura Pública No 0767 del 29 de agosto de 1991 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la Resolución 1803 mediante la cual la Superintendencia Bancaria autoriza a INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. la adquisición de la totalidad de acciones de la NACIONAL FINANCIERA S.A. inicialmente constituida como Sociedad Fiduciaria denominada la NACIONAL FIDUCIARIA S.A. protocolizada por Escritura Pública 4208 del 31 de julio de 1974 de la Notaría Segunda de Bogotá, posteriormente convertida en COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL mediante Escritura Pública 4217 del 3 de octubre de 1988 de la Notaría Treinta y Siete de Bogotá.

Escritura Pública No 0001 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Acuerdo de fusión mediante el cual el Banco Comercial Antioqueño absorbe al Banco Santander S.A. y, en consecuencia, este último se disuelve sin liquidarse (autorizado por Resolución 5105 del 27 de diciembre de 1991).

Escritura Pública No 2157 del 23 de junio de 1997 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Cambió su razón social por BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., quien podrá usar la sigla BANCO SANTANDER

Escritura Pública No 5366 del 29 de octubre de 1997 de la Notaría 31 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se formaliza la adquisición y la fusión por vía de absorción de INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., con lo

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento es de todos. Mbhacienda

República de Colombia

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



PC042632585

ESTHER BONVENTURE NOTARIA VEINTITRES (23)

18-02-22 PC042632585

9HF6QGBW1K THOMAS GREGG & SONS

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

cual aquella entidad se disuelve sin liquidarse.

Escritura Pública No 4886 del 01 de noviembre de 2001 de la Notaría 31 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su domicilio de la ciudad de Medellín a la ciudad de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 2008 del 09 de agosto de 2012 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., por el de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA

Resolución S.F.C. No 1370 del 22 de julio de 2013, La Superintendencia Financiera no objeta la adquisición de hasta el 100% de HELM BANK S.A. por parte del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Resolución S.F.C. No 0649 del 29 de abril de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de HELM BANK S.A. por parte del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., protocolizada mediante escritura pública 01527 del 01 de junio de 2014 Notaría 25 de Bogotá, se solemniza la fusión por medio de la cual BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., absorbe a HELM BANK S.A., dejando de existir esta última sociedad sin necesidad de liquidarse.

Escritura Pública No 1527 del 01 de junio de 2014 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA, adicionandole el artículo 66 transitorio en adición a lo establecido en el artículo 1 de los estatutos respecto del nombre de la Sociedad, la Sociedad podrá utilizar como sigla una cualquiera de las siguientes expresiones "Helm Bank" o "Helm"

Escritura Pública No 8114 del 22 de julio de 2014 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Modifica su razón social de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., por el de EL BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA. Artículo 65 transitorio: en adición a lo establecido en el artículo 1 de los (sic) estatutos respecto del nombre de la Sociedad, la Sociedad podrá utilizar como sigla una cualquiera de las siguientes expresiones "Helm Bank" o "Helm"

Escritura Pública No 1208 del 16 de mayo de 2017 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de EL BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA, "HELM BANK" o "HELM" por el de ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: ITAÚ; BANCO CORPBANCA; o CORPBANCA

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3140 del 24 de septiembre de 1993

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE: El Banco tendrá un Presidente nombrado por la Asamblea de Accionistas, que será el representante legal para todos los efectos legales. **VICEPRESIDENTES Y DIRECTORES DE VICEPRESIDENCIA:** El Banco tendrá tantos Vicepresidentes y Directores de Vicepresidencia como designe la Asamblea de Accionistas, la cual, al momento de hacer los nombramientos, podrá determinar si ejercerán la representación legal de la sociedad. En los casos en que la Asamblea de Accionistas designe uno o más Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia con funciones de representación legal, éstos tendrán las funciones y facultades detalladas en los literales (a), (c) y (d) del artículo 44 de los presentes estatutos sociales. Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, la Asamblea de Accionistas podrá escoger a uno de los Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia para que ostente la calidad de Primer Suplente del Presidente, quien ejercerá la representación legal en los términos previstos en estos estatutos (Escritura Pública No.2276 del 13 de diciembre de 2019 de la Not. 23 de Bogotá D.C.). **FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES DEL PRESIDENTE. REEMPLAZO.** En el evento de faltas absolutas, accidentales o temporales, el Presidente del Banco será reemplazado por el Vicepresidente o Director de Vicepresidencia que tenga el carácter de Primer Suplente del Presidente. A falta del Vicepresidente o Director de Vicepresidencia, el Primer Suplente del Presidente, será reemplazado por los miembros de la Junta Directiva, en el orden en que hayan sido elegidos. **ATRIBUCIONES:** Son funciones del Presidente: (a) Representar al Banco como persona jurídica. (b) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. (c) Con las restricciones que establece la ley y los

Calle 7 No. 4 - 49, Bogotá D.C.
Commutador: (571) 594 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



Generado el 02 de septiembre de 2021 a las 08:42:40

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Pablo Michelsen Fonnegra Fecha de inicio del cargo: 05/09/2019	CC - 79417323	Vicepresidente Financiero y Administrativo
Bernardo Ernesto Alba López Fecha de inicio del cargo: 18/10/2018	CC - 79554784	Vicepresidente de Tecnología
María Lucía Ospina Villa Fecha de inicio del cargo: 28/12/2017	CC - 42823826	Vicepresidente Gestión Humana
Margarita María Ortiz Restrepo Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021	CC - 52159271	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Vianeth Carolina Buitrago Bernal Fecha de inicio del cargo: 20/05/2021	CC - 52692266	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Marcelo De Souza Fecha de inicio del cargo: 20/05/2021	CE - 649495	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Santiago Linares Cuéllar Fecha de inicio del cargo: 30/05/2019	CC - 80085159	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Héctor Augusto Pachón Ramírez Fecha de inicio del cargo: 12/04/2018	CC - 3085846	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Carlos Eduardo Martínez Merizalde Fecha de inicio del cargo: 22/03/2018	CC - 79626884	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Samir Hadad Lemos Fecha de inicio del cargo: 26/10/2017	CC - 16736620	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
María Del Pilar Escrucera Aristizabal Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 41932211	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Lucía García Soto Fecha de inicio del cargo: 04/10/2002	CC - 43036564	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Claudia Mercedes Cifuentes Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 14/08/2014	CC - 39763901	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Daniel Wionn Brasil Fecha de inicio del cargo: 12/03/2020	PASAPORTE - YC944702	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Alberto Villa Lopez Fecha de inicio del cargo: 08/06/2017	CC - 98549233	Vicepresidente de Banca Mayorista
Hernando Osoño Vélez Fecha de inicio del cargo: 02/08/2018	CC - 10021629	Vicepresidente de Banca Minorista
Ignacio José Giraldo Ardila Fecha de inicio del cargo: 18/02/2021	CC - 79950027	Representante Legal, Suplente en calidad de Vicepresidente de Producto, Franquicia y Digital

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
 Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 4 de 5

El emprendimiento
es de todos

ESTHER BON VENTURES LA NOTARIA VENTURES LA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2227676768931966

Generado el 02 de septiembre de 2021 a las 08:42:40

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Estatutos, el Presidente podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del giro ordinario de los negocios del Banco, salvo aquellos cuya aprobación se haya reservado la Asamblea de Accionistas, la Junta Directiva o que haya sido asignada a un Comité. (d) Nombrar y remover libremente todos los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento no esté atribuido a la Asamblea General ni a la Junta Directiva. (e) Presentar oportunamente, a la consideración del presupuesto de inversiones, ingresos y gastos que requiera el Banco. (f) Presentar a la Junta Directiva en tiempo oportuno, los estados financieros de propósito general individuales, y consolidados cuando sea del caso, con sus notas, junto con los documentos que señale la ley y el informe especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial, todo lo cual se presentará a la Asamblea General de Accionistas. (g) Al igual que los demás Administradores, el Presidente 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, el Presidente presentará los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un Informe de Gestión. (h) Velar para que sean atendidas en debida forma los reclamos que los accionistas y demás inversionistas del Banco presenten con relación al cumplimiento de las normas relativas al Buen Gobierno de la Institución. Cumplir los demás deberes que le señalen la normativa vigente, los reglamentos del Banco y los que le correspondan por el cargo que ejerce. **DE LOS REPRESENTANTES LEGALES PARA EFECTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS:** Son Representantes Legales del Banco, en los términos del artículo 74 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos. Los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos serán nombrados por la Junta Directiva del Banco y tendrán por objeto garantizar la debida comparecencia y representación del Banco en todos aquellos asuntos que conforme a la ley requieren de la presencia de un Representante Legal y quienes por efectos de control organizacional del Banco, realizarán las siguientes funciones, todas relacionadas con aspectos judiciales o administrativos o en vía gubernativa: (a) Funciones Judiciales: representar al Banco en toda clase de procesos de cualquier índole, constitucionales, civiles, penales, laborales, comerciales, de familia, de jurisdicciones coactivas, etc., en todo lo relacionado con la debida representación del Banco. Así, entre otras funciones, otorgar poderes o comparecer directamente si los representantes tienen la calidad de abogados inscritos, comparecer a toda clase de audiencias judiciales de conciliación, de cualquier clase, o interrogatorios de parte, pruebas anticipadas, atender pruebas procesales como inspecciones judiciales o exhibición de documentos y en fin, en general, representar los intereses del Banco en dichos procesos en todo lo necesario para que el Banco se encuentre en todo momento debidamente representado, sin que pueda alegarse falta de facultades o competencias en tal sentido. Los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos quedan facultados especialmente para conciliar y confesar. Por último, se faculta a estos representantes legales para comparecer en diligencias extrajudiciales de conciliación, audiencias previas exigidas por la ley como requisito de procedibilidad y en general, en todo tipo de conciliaciones en que inter venga el Banco. (b) Funciones administrativas: representar al Banco en toda actuación que se surta ante cualquier autoridad administrativa del Estado de cualquier índole, con el objeto de defender los intereses del Banco, nombrando apoderados especiales o actuando directamente si su condición de abogados lo permite. De esta forma, agotar en cualquier actuación, la vía gubernativa si fuere ello necesario. Igualmente quedarán facultados para firmar u otorgar declaraciones de impuestos, cambiarias o de cualquier otro tipo, ante cualquier tipo de autoridad (Escritura Pública 8114 del 22 Julio/2014 Notaria 29 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CARGO

Baruc Santiago Saez

PASAPORTE -
561422316

Presidente

Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020

Magda Liliana Suárez Mendoza

CC - 46661701

Vicepresidente de Operaciones

Fecha de inicio del cargo: 11/06/2015

Juan Ignacio Castro González

CE - 593068

Vicepresidente de Riesgos

Fecha de inicio del cargo: 30/08/2018

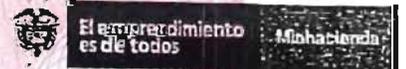
Dolly Constanza Murcia Borja

CC - 51897778

Vicepresidente Jurídico y
Secretario General

Fecha de inicio del cargo: 10/08/2015

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Commutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co





Certificado Generado con el PIn No: 2227676768931966

Generado el 02 de septiembre de 2021 a las 08:42:40

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

Mónica Andrade

MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NOTARIA 23 REPUBLICA DE COLOMBIA
BOGOTÁ D.C. ESTHER BONIVENTO JOHNSON
24 MAR. 2022
ESTA COPIA COINCIDE CON UNA FOTOCOPIA AUTÉNTICA QUE TUVE A LA VISTA



PC042632583

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento es de todos

Minhacienda

NOTARIA VEINTITRES
ESPACIO PARA EL
ESTAMPADO DEL
NOTARIO VEINTITRES de Bogotá D.C.



Es fiel y : PRIMERA copia de la escritura
 publica numero 417 de la fecha: 2022.03.24
 la cual se expide en 6 hojas de destino
 a: EL INTERESADO
 Dada en BOGOTÁ, D.C., a la fecha: 2022.03.24
 Papel de Seguridad Exento
 del impuesto de Timbre Nacional (Art. 69 Ley 75
 de 1986).

Esther Bonivento Johnson

ESTHER BONIVENTO JOHNSON

NOTARIA VEINTIDÓS
 DE BOGOTÁ D.C.



COPIA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



PC040829298

GUZ7A20R5C



NOTARIA VEINTITRES
 DE LAZARVIDA VEINTITRES
 DE LAZARVIDA VEINTITRES DE BOGOTÁ D.C.
 NOTARIA VEINTITRES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2244466753EA

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 JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

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 matrícula: 22 de febrero de 2019
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 15 de marzo de 2022

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
Oficina 4502
Municipio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

Correo electrónico de notificación: contacto@kerner.com.co
Teléfono para notificación 1: 2411450
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

prenda, hipoteca, anticresis; fundar o asociarse a otras empresas o compañías cualquiera que sea su objeto social, fusionarse con ellas, absorberlas, realizar contratos de cuentas en participación, consorcios, uniones temporales, sociedades, obtener y suscribir toda clase de créditos contratos bancarios y toda clase de actos, contratos u operaciones con títulos valores; representar o apoderar a personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, abrir y explotar establecimientos de comercio, cuentas bancarias; explotar comercialmente, y negociar libremente toda clase de patentes, marcas, diseños y modelos indúltales, 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36**

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

nombramiento y remoción por parte de la Asamblea General. El representación 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 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;

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

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

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

REVISORES FISCALES

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

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

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Luz Dary Quiroga Lopez	C.C. No. 000000052016715

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

Principal

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. 000000079950261
Suplente	Corredor Palacios	T.P. 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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 7010

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 15.519.154.023

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 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 : 25 de julio de 2022. \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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de octubre de 2022 Hora: 15:17:36

Recibo No. AB22444666

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22444666753EA

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.

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