OFICIO

AMC-SP-1560-2026
Cajicá, 09 de octubre de 2026

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA:

KORNER S.A.S. NIT. 901.258.454-7 representada legalmente por el Representante Legal la señora **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO ,** identificada con c.c. No. **52.833.121**de Bogotá, quien allega radicación de permiso de venta del proyecto Ciprés, ubicado en Cajicá, de los predios identificados con folios de matrículas No. 176-71772 y 176-104601, de propiedad de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIPRÉS, IDENTIFICADO CON NIT 830.053.700-6**

Que el solicitante radica los documentos exigidos por el art. 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Decreto 0019 de 2012 Articulo 185 Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y Decreto 1783 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones" Articulo 3. El que Modifico el artículo 2.2.5.3.1. del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese los parágrafos 3 y 4 para radicación de documentos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, a continuación:

1. Oficio de radicación Solicitud de permiso de enajenación.
2. Certificado de existencia y representación legal de KORNER S.A.S
3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía del representante legal de KORNER S.A.S.
4. Certificado de tradición y libertad de los folios de matriculas inmobiliarias 176-71772 y 176-104601 4.
5. Licencia de construcción - Proyecto Ciprés y la radicación de su modificación, Acto Administrativo No. 25126-2-250184 de 17 de junio de 2025 y No. 25126-2-25-0290 de 01 de septiembre de 2025.
6. Modelos de contrato de promesa de compraventa (contado y crédito) para el proyecto.
7. Modelo del contrato de compraventa del proyecto.
8. Presupuesto financiero del proyecto.
9. Contrato de preventas del proyecto
10. Contrato de Fiducia Mercantil del proyecto

Los documentos radicados estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, que podrán ser consultados en la sección de ***publicaciones*** de la página web de la Alcaldía de Cajicá, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Por último, cabe aclarar que este despacho es competente para informar que, en el Municipio de Cajicá, no se tiene reglamentación referente a registro de enajenadores o de actividades de sistemas de vigilancia y control en relación con las actividades de enajenación; así mismo tener en cuenta:

> *"CAPÍTULO 3. PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES - ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del DECRETO 1077 DE 2015 y subsiguientes; sin perjuicio de lo anterior, se informa que se adicionó el:*
>
> *PARAGRAFO 3 por el Art. 3 del Decreto 1783 de 2021: "No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles (...) Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos."*

Se expide por solicitud del interesado bajo radicado Sysman 202612687, el día nueve (09) del mes de octubre de dos mil veintiséis (2026).

ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaría de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Proyectó	Dr. Anderson Forero López		Abogado Contratista DT
Revisó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal
Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
KORNER SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. AREA DE CONSTRUCCION m2	5. AREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
CIPRES	**10831,52**	**8460,75**	**160**	**0**	**1**
3. DIRECCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACION PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
Cra. 6 #155C-20	**2026-sep-23**	**2026-sep**	**2029-ene**	**2029-abr**	

FILA VALIDACIÓN Total Ventas: 48.645.394

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL =0 (13.Pyto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028	jul-2028; ago-2028	sep-2028; oct-2028	nov-2028; dic-2028	ene-2029; feb-2029	mar-2029; abr-2029	may-2029; jun-2029	jul-2029; ago-2029	sep-2029; oct-2029
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**
16. TERRENOS	8.800.000	8.800.000	0,000	8.800.000																			
17. RECURSOS PROPIOS	2.800.000	2.800.000	0,000		700.000	700.000	1.400.000																
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	25.000.000	25.000.000	0,000						2.800.000	2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000	3.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.200.000				
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																				
20. VENTAS FINANCIACIÓN	8.074.851	8.074.851	0,000			440.178	393.603	463.122	542.510	642.723	642.723	642.723	642.723	727.692	727.692	727.692	727.692	727.692	26.084				
21. VENTAS PROYECTO	40.570.543	40.570.543	0,000																	3.000.000	10.215.533	17.025.888	10.329.122
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																				
23. TOTAL FUENTES	**85.245.394**	**85.245.394**	**0,000**		**700.000**	**1.140.178**	**1.793.603**	**463.122**	**3.342.510**	**2.642.723**	**3.642.723**	**2.642.723**	**3.642.723**	**3.727.692**	**2.727.692**	**2.727.692**	**2.727.692**	**2.727.692**	**1.200.000**	**3.000.000**	**10.215.533**	**17.025.888**	**10.329.122**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**
24. TERRENOS	8.800.000	8.800.000	0,000																				8.800.000
25. COSTOS DIRECTOS	24.321.338	24.321.338	0,000				1.563.261	1.158.125	2.288.123	2.220.280	2.694.547	1.608.968	2.193.794	1.674.953	1.726.793	1.898.348	2.147.860	2.117.716	1.028.571				
26. COSTOS INDIRECTOS	6.898.149	6.898.149	0,000		32.768	224.844	308.728	311.283	334.084	315.706	317.760	313.593	316.019	314.119	332.712	315.292	316.429	725.388	1.635.371	777.702	4.110	2.240	
27. GASTOS FINANCIEROS	2.918.724	2.918.724	0,000					43.673	52.408	87.346	126.652	170.325	192.161	235.834	270.772	305.711	340.649	375.588	427.995	262.038	27.573		
28. GASTOS DE VENTAS	1.736.641	1.736.641	0,000		62.023	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	124.046	62.023				
29. RECURSOS PROPIOS	2.800.000	2.800.000	0,000																				2.800.000
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	25.000.000	25.000.000	0,000																				25.000.000
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																				
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																				
33. TOTAL USOS	**72.474.851**	**72.474.851**	**0,000**		**94.791**	**348.890**	**1.996.035**	**1.637.127**	**2.798.661**	**2.747.377**	**3.263.005**	**2.216.931**	**2.826.020**	**2.348.951**	**2.454.323**	**2.643.396**	**2.928.984**	**3.342.737**	**3.153.960**	**1.039.740**	**31.683**	**2.240**	**36.600.000**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**12.770.543**	**12.770.543**			**605.209**	**791.288**	**-202.431**	**-1.174.005**	**543.850**	**-104.654**	**379.718**	**425.792**	**816.703**	**1.378.741**	**273.369**	**84.296**	**-201.292**	**-615.045**	**-1.953.960**	**1.960.260**	**10.183.849**	**17.023.648**	**-26.270.878**
35. SALDO ACUMULADO					**605.209**	**1.396.498**	**1.194.066**	**20.062**	**563.911**	**459.257**	**838.975**	**1.264.766**	**2.081.469**	**3.460.210**	**3.733.579**	**3.817.876**	**3.616.584**	**3.001.539**	**1.047.579**	**33.923**	**10.217.772**	**27.241.420**	**3.970.543**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACION:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	**miércoles, 23 de septiembre de 2026**
SOLICITANTE:	**KORNER SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PR	**CIPRES**				
DIRECCIÓN:	**Cra. 6 #155C-20**				
APARTAMENTOS	**160**	CASAS:	**0**	LOTES:	**1**
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					**8.461 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					**1.040.097 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					**10.832 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					**4.124.523 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**18. CREDITO ENTIDAD**	**812.444 $/m²**	**0,0%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 24.321.338**	**2.245.422 $/m²**	**12347183371659,7%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 6.898.149**	**636.859 $/m²**	**3501974624330,3%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 2.918.724**	**269.466 $/m²**	**1481744795179,7%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 1.736.641**	**160.332 $/m²**	**881638153101,7%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 35.874.851**	**4.124.523 $/m²**	**18212540944271%**

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 0**	12. UTILIDAD EN VENT	**-$ 35.874.851**	**8,2%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 0**	**19,7%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 2.800.000**	**6,3%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 25.000.000**	**56,0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0,0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 8.074.851**	**18,1%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0,0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 35.874.851**	**18212540944271%**

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración **2026-sep-23**	2. Solicitante: **KORNER SAS**			3 Nombre del proyecto de Vivienda **CIPRES**			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**304.500**	**58,83**	**5.727**	**189,10**		**2028**	**$ 1.610.254**
Valor mínimo	**285.849**	**49,91**	**5.176**	**177,52**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP **0**		VIS **0**		VIS RENTURB **0**		NO VIP/VIS **160**
9. Observación:						10- Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**160**	**$ 48.645.394**	**9.257,12 m²**	**$ 14.593.618**			**30,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda segon SMMLV
1	TORRE 1-101	$ 285.848.500	49,91	85.755	285.849	5.727	30,00%	NO VIP/VIS
2	TORRE 1-102	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	590.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
3	TORRE 1-103	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	894.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
4	TORRE 1-104	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	1.199.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
5	TORRE 1-105	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	1.503.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
6	TORRE 1-106	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	1.808.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
7	TORRE 1-107	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	2.112.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
8	TORRE 1-108	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	2.417.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
9	TORRE 1-201	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	2.721.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
10	TORRE 1-202	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	3.026.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
11	TORRE 1-203	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	3.330.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
12	TORRE 1-204	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	3.635.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
13	TORRE 1-205	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	3.939.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
14	TORRE 1-206	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	4.244.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
15	TORRE 1-207	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	4.548.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
16	TORRE 1-208	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	4.853.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
17	TORRE 1-301	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	5.157.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
18	TORRE 1-302	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	5.462.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
19	TORRE 1-303	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	5.766.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
20	TORRE 1-304	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	6.071.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
21	TORRE 1-305	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	6.375.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
22	TORRE 1-306	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	6.680.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
23	TORRE 1-307	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	6.984.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
24	TORRE 1-308	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	7.289.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
25	TORRE 1-401	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	7.593.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
26	TORRE 1-402	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	7.898.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
27	TORRE 1-403	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	8.202.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
28	TORRE 1-404	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	8.507.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
29	TORRE 1-405	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	8.811.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
30	TORRE 1-406	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	9.116.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
31	TORRE 1-407	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	9.420.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
32	TORRE 1-408	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	9.725.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
33	TORRE 1-501	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	10.029.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
34	TORRE 1-502	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	10.334.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
35	TORRE 1-503	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	10.638.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
36	TORRE 1-504	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	10.943.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
37	TORRE 1-505	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	11.247.849	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
38	TORRE 1-506	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	11.552.349	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
39	TORRE 1-507	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	11.856.849	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
40	TORRE 1-508	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	12.161.349	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
41	TORRE 2-101	$ 285.848.500	49,91	85.755	12.447.197	5.727	30,00%	NO VIP/VIS
42	TORRE 2-102	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	12.751.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
43	TORRE 2-103	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	13.056.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
44	TORRE 2-104	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	13.360.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
45	TORRE 2-105	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	13.665.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
46	TORRE 2-106	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	13.969.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
47	TORRE 2-107	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	14.274.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
48	TORRE 2-108	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	14.578.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
49	TORRE 2-201	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	14.883.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
50	TORRE 2-202	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	15.187.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
51	TORRE 2-203	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	15.492.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
52	TORRE 2-204	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	15.796.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
53	TORRE 2-205	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	16.101.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
54	TORRE 2-206	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	16.405.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
55	TORRE 2-207	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	16.710.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
56	TORRE 2-208	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	17.014.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
57	TORRE 2-301	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	17.319.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
58	TORRE 2-302	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	17.623.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
59	TORRE 2-303	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	17.928.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
60	TORRE 2-304	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	18.232.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
61	TORRE 2-305	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	18.537.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
62	TORRE 2-306	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	18.841.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
63	TORRE 2-307	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	19.146.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
64	TORRE 2-308	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	19.450.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
65	TORRE 2-401	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	19.755.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
66	TORRE 2-402	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	20.059.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
67	TORRE 2-403	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	20.364.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
68	TORRE 2-404	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	20.668.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
69	TORRE 2-405	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	20.973.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
70	TORRE 2-406	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	21.277.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
71	TORRE 2-407	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	21.582.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
72	TORRE 2-408	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	21.886.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
73	TORRE 2-501	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	22.191.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
74	TORRE 2-502	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	22.495.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
75	TORRE 2-503	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	22.800.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
76	TORRE 2-504	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	23.104.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
77	TORRE 2-505	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	23.409.197	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
78	TORRE 2-506	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	23.713.697	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
79	TORRE 2-507	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	24.018.197	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
80	TORRE 2-508	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	24.322.697	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
81	TORRE 3-101	$ 285.848.500	49,91	85.755	24.608.546	5.727	30,00%	NO VIP/VIS
82	TORRE 3-102	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	24.913.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
83	TORRE 3-103	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	25.217.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
84	TORRE 3-104	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	25.522.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
85	TORRE 3-105	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	25.826.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
86	TORRE 3-106	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	26.131.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
87	TORRE 3-107	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	26.435.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
88	TORRE 3-108	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	26.740.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
89	TORRE 3-201	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	27.044.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
90	TORRE 3-202	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	27.349.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
91	TORRE 3-203	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	27.653.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
92	TORRE 3-204	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	27.958.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
93	TORRE 3-205	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	28.262.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
94	TORRE 3-206	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	28.567.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
95	TORRE 3-207	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	28.871.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
96	TORRE 3-208	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	29.176.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
97	TORRE 3-301	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	29.480.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
98	TORRE 3-302	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	29.785.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
99	TORRE 3-303	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	30.089.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
100	TORRE 3-304	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	30.394.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
101	TORRE 3-305	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	30.698.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
102	TORRE 3-306	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	31.003.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
103	TORRE 3-307	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	31.307.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
104	TORRE 3-308	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	31.612.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
105	TORRE 3-401	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	31.916.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
106	TORRE 3-402	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	32.221.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
107	TORRE 3-403	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	32.525.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
108	TORRE 3-404	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	32.830.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
109	TORRE 3-405	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	33.134.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
110	TORRE 3-406	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	33.439.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
111	TORRE 3-407	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	33.743.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
112	TORRE 3-408	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	34.048.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
113	TORRE 3-501	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	34.352.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
114	TORRE 3-502	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	34.657.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
115	TORRE 3-503	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	34.961.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
116	TORRE 3-504	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	35.266.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
117	TORRE 3-505	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	35.570.546	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
118	TORRE 3-506	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	35.875.046	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
119	TORRE 3-507	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	36.179.546	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
120	TORRE 3-508	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	36.484.046	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
121	TORRE 4-101	$ 285.848.500	49,91	85.755	36.769.894	5.727	30,00%	NO VIP/VIS
122	TORRE 4-102	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	37.074.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
123	TORRE 4-103	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	37.378.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
124	TORRE 4-104	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	37.683.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
125	TORRE 4-105	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	37.987.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
126	TORRE 4-106	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	38.292.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
127	TORRE 4-107	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	38.596.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
128	TORRE 4-108	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	38.901.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
129	TORRE 4-201	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	39.205.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
130	TORRE 4-202	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	39.510.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
131	TORRE 4-203	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	39.814.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
132	TORRE 4-204	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	40.119.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
133	TORRE 4-205	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	40.423.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
134	TORRE 4-206	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	40.728.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
135	TORRE 4-207	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	41.032.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
136	TORRE 4-208	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	41.337.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
137	TORRE 4-301	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	41.641.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
138	TORRE 4-302	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	41.946.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
139	TORRE 4-303	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	42.250.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
140	TORRE 4-304	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	42.555.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
141	TORRE 4-305	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	42.859.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
142	TORRE 4-306	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	43.164.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
143	TORRE 4-307	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	43.468.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
144	TORRE 4-308	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	43.773.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
145	TORRE 4-401	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	44.077.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
146	TORRE 4-402	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	44.382.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
147	TORRE 4-403	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	44.686.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
148	TORRE 4-404	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	44.991.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
149	TORRE 4-405	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	45.295.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
150	TORRE 4-406	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	45.600.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
151	TORRE 4-407	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	45.904.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
152	TORRE 4-408	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	46.209.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
153	TORRE 4-501	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	46.513.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
154	TORRE 4-502	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	46.818.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
155	TORRE 4-503	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	47.122.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
156	TORRE 4-504	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	47.427.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
157	TORRE 4-505	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	47.731.894	5.176	30,00%	NO VIP/VIS
158	TORRE 4-506	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	48.036.394	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
159	TORRE 4-507	$ 304.500.000	57,33	**91.350**	48.340.894	5.311	30,00%	NO VIP/VIS
160	TORRE 4-508	$ 304.500.000	58,83	**91.350**	48.645.394	5.176	30,00%	NO VIP/VIS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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 dias calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

****

EL JUEVES 3 DE DICIEMBRE DE 2026, SE ELEGIRÁ 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 HASTA EL 3 DE NOVIEMBRE ACORDE CON EL OFICIO 303-256110 DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO (601) 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 8), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO/ELECCIONES2026

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:	2026
Fecha de renovación:	30 de marzo de 2026
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Avenida Carrera 7 N 155 C 20 Oficina 4502
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	contacto@korner.com.co
Teléfono comercial 1:	2411450
Teléfono comercial 2:	No reportó.
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Mario Fernando Avila Cristancho

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

Dirección para notificación judicial: Avenida Carrera 7 N 155 C 20
Oficina 4502

Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	contacto@korner.com.co
Teléfono para notificación 1:	2411450
Teléfono para notificación 2:	No reportó.
Teléfono para notificación 3:	No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

---

conexas con las aquí expresadas; y en desarrollo de ellas podrá importar y exportar toda clase de bienes muebles, tomar y dar bienes según su naturaleza en mutuo, comodato, arrendamiento, depósito, prenda, hipoteca, anticresis; fundar o asociarse a otras empresas o compañías cualquiera que sea su objeto social, fusionarse con ellas, absorberlas, realizar contratos de cuentas en participación, consorcios, uniones temporales, sociedades, obtener y suscribir toda clase de créditos contratos bancarios y toda clase de actos, contratos u operaciones con títulos valores; representar o apoderar a personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, abrir y explotar establecimientos de comercio, cuentas bancarias; explotar comercialmente, y negociar libremente toda clase de patentes, marcas, diseños y modelos 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	: $550.000.000,00
No. de acciones	: 10.000,00
Valor nominal	: $55.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $550.000.000,00
No. de acciones	: 10.000,00
Valor nominal	: $55.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $550.000.000,00
No. de acciones	: 10.000,00
Valor nominal	: $55.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un representante legal y un representante legal suplente. El representante legal suplentes, reemplazará al representante legal en sus faltas absolutas o temporales y ostentará la calidad de representante en las mismas condiciones y facultades del representante legal.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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 dias calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

cargo que ejerce y particularmente velar por que a través de la sociedad o en la prestación de los servicios que constituyen su objeto social principal no fluyan o pasen dineros de origen ilícito; K) Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos; L) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad; M) Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas o Asamblea General las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Paula Andrea Melgarejo Moreno	C.C. No. 52833121

Por Acta No. 31 del 22 de febrero de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de marzo de 2024 con el No. 03073090 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Gabriel Alvarez Posada	C.C. No. 19269734

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

Revisor Fiscal Persona Juridica	INNOVAR AUDITORES Y CONSULTORES SAS	N.I.T. No. 900521370 0

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Luz Dary Quiroga Lopez	C.C. No. 52016715 T.P. No. 67501-T

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Guillermo Enrique Corredor Palacios	C.C. No. 79950261 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
Acta No. 22 del 13 de septiembre de 2022 de la Accionista Único	02972374 del 3 de mayo de 2023 del Libro IX
Acta No. 31 del 22 de febrero de 2024 de la Asamblea de Accionistas	03073089 del 4 de marzo de 2024 del Libro IX
Acta No. 36 del 19 de junio de 2024 de la Accionista Único	03134087 del 2 de julio de 2024 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

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 los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 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 Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 48.258.879.000
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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2026 Hora: 11:29:04
Recibo No. AB26549940
Valor: $ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26549940F7778

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.

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 : 18 de abril de 2026. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

****
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

****
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y 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.



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

Certificado generado con el Pin No: 2609117002143031769 **Nro Matrícula: 176-71772**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: RIOGRANDE
FECHA APERTURA: 11-03-1997 RADICACIÓN: 1997-02108 CON: DOCUMENTO DE: 11-03-1997
CODIGO CATASTRAL: **25126000000000031343000000000**COD CATASTRAL ANT: 25126000000031343000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
AREA: 3.451.50 M2. LINDEROS: ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRT. 3798 DE 22 DE JULIO DE 1.993 NOTARIA 25 SANTAFE DE BOGOTA. (DECRETO LEY 1711 DE 1.984 ART. 11).- ***RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS CONTENIDOS EN EP 4822 DE 1/10/2018 DE LA NOTARIA 73 DE BOGOTA, AREA ACTUAL 3.451.00 M2 CONSTRUIDA 946.0 M2

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

COMPLEMENTACION:
1.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION "SAN LUIS 1" ' POR LA SOCIEDAD LEVELMA LTDA. (50%) Y ANTONIO LUIS DONADO GOMEZ CASSERES (EL OTRO 50%) POR COMPRA A CAMILO ACOSTA TOBAR EN ESCRT.2247 DEL 11 DE MAYO DE 1.993 DE LA NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRO 2 DE JUNIO DE 1.993 EN LA MATRICULA 176-0045969.-CAT. 00-00-003-955.-2.- ADQUIRIDO POR CAMILO ACOSTA TOBAR POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON MARTHA LUCIA ACOSTA TOBAR EN ESCRT. 4446 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRO 13 DE DICIEMBRE DE 1.990 EN LA MATRICULA 176-0045969.-3.- ADQUIRIDO POR CAMILO ACOSTA TOBAR EL 47.57% Y POR MARTHA LUCIA ACOSTA TOBAR EL 52.43% DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "SAN LUIS " POR COMPRA A ENRIQUE ACOSTA BARRIGA E INES TOBAR DE ACOSTA EN ESCRT. 4446 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRO 13 DE DICIEMBRE DE 1.990 EN LA MATRICULA 176-00022284 CAT. 00-00-003-398.4.- ADQUIRIDO POR ENRIQUE ACOSTA BARRIGA E INES TOBAR DE ACOSTA POR COMPRA A CATON M. TELLEZ Y OLGA ELVIRA RODRIGUEZ R. EN ESCRT. 3190 DEL 30 DE JUNIO DE 1.959 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA. REGISTRO 14 DE JULIO DE 1.959 EN EL LIBRO 1, TOMO 2, PAG. 215 N. 1174.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE N. 2.-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
176 - 45969

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-1997 Radicación: 1997-176-6-2108

Doc: ESCRITURA 3798 DEL 22-07-1993 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD

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

DE: DONADO GOMEZ-CASSERES ANTONIO LUIS

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: LEVELMA LTDA.

A: LEVELMA LTDA. **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-03-1997 Radicación: 1997-176-6-2109

Doc: ESCRITURA 071 DEL 07-03-1997 NOTARIA U. DE CAJICA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACALRA ESCRT. 3798/93 NOTARIA 25 SANTAFE DE BOGOTA DESTINACION INMUEBLE.-

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

DE: LEVELMA LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2019 Radicación: 2019-176-6-1995

Doc: OFICIO OSP0238 DEL 08-02-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 077 DE 2015

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

DE: MUNICIPIO DE CAJICA **NIT# 8999994650**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-09-2023 Radicación: 2023-176-6-13940

Doc: OFICIO 1250 DEL 30-08-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DE EFECTO PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA- SECRETARIA DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-11-2023 Radicación: 2023-176-6-18774

Doc: ESCRITURA 4822 DEL 01-10-2018 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: LEVELMA S.A.S. NIT 860.090.331-8

A: NATULACT S.A.S. NIT 860.090.331-8

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-11-2023 Radicación: 2023-176-6-18774

Doc: ESCRITURA 4822 DEL 01-10-2018 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS CONFORME CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL, RESOLUCION NO.25-126-0059-2019

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

DE: NATULACT S.A.S NIT 860.090.331-8

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-2023 Radicación: 2023-176-6-18777

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26091170021430317 69 **Nro Matrícula: 176-71772**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3671 DEL 31-10-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ACLARA EP 4822 DE 1 DE OCTUBRE DE 2018 RESPECTO AL FMI CORRECTO Y RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS

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

DE: NATULACT S.A.S. NIT 860.090.331-8

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-02-2025 Radicación: 2025-176-6-2531

Doc: ESCRITURA 4252 DEL 30-12-2024 NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $3,008,706,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO.

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

DE: NATULACT S.A.S. EN LIQUIDACIÓN NIT 860.090.331-8

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIPRÉS, IDENTIFICADO CON NIT 830.053.700-6 **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-176-3-157 Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-176-3-573 Fecha: 05-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

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

Certificado generado con el Pin No: 2609117002143031769 **Nro Matrícula: 176-71772**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

* * *

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-176-1-119134 **FECHA: 11-09-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

SANDRA PATRICIA BARBERI FORERO

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2609118627143031770 **Nro Matrícula: 176-104601**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CAJICA
FECHA APERTURA: 11-04-2007 RADICACIÓN: 2007-2978 CON: ESCRITURA DE: 29-03-2007
CODIGO CATASTRAL: **25126000000000031046000000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 677 de fecha 27-03-2007 en NOTARIA 49 de BOGOTA, D.C. SAN LUIS 2 con area de 5.009,75 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

COMPLEMENTACION:
01.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE SAN LUIS 2" POR ESCRITURA 1551 DEL 16-06-1992 NOTARIA 44 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 20,333,636 .00 DE: ACOSTA TOBAR MARTHA LUCIA, A: MANTOVANI LTDA. REGIS-TRADA EL 25-08-1992 EN LA MATRICULA 45970.- 02.- ADQUIRIDO POR ESCRITURA 4446 DEL 04-12-1990 NOTARIA 32 DE BOGOTA ADJUDICACION.LIQUIDACION COMUNIDAD DE: ACOSTA TOBAR CAMILO, ACOSTA TOBAR MARTHA LUCIA, A: ACOSTA TOBAR MARTHA LUCIA, REGISTRADA EL 13-12-1990 EN LA MATRICULA 45970.-- 03.-ADQUIRIDO POR CAMILO ACOSTA TOBAR EL 47.57% Y POR MARTHA LUCIA ACOSTA TOBAR EL 52.43% DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "SAN LUIS" POR COMPRA A ENRIQUE ACOSTA BARRIGA E INES TOBAR DE ACOSTA EN ESCRITURA 4446 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.990 NOTARIA 32 BOGOTA. REGISTRO: 13 DE DICIEMBRE DE 1.990 EN LA MATRICULA 176-0022284. CATASTRO: 00-0-003-398.- 04.- ADQUIRIDO POR ENRIQUE ACOSTA BARRIGA E INES TOBAR DE ACOSTA POR COMPRA A CATON M. TELLEZ Y OLGA ELVIRA RODRIGUEZ R. EN ESCRITURA 3190 DE 30 DE JUNIO DE 1.959 NOTARIA 2. BOGOTA. REGISTRO: 14 DE JULIO DE 1.959, LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 215, N.1174.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE SAN LUIS 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
176 - 45970

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-176-6-2978

Doc: ESCRITURA 677 DEL 27-03-2007 NOTARIA 49 DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: MANTOVANI LIMITADA **NIT# 8001598707** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-176-6-2978

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26091186271430317 70 **Nro Matrícula: 176-104601**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 677 DEL 27-03-2007 NOTARIA 49 DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA PREDIO SIRVIENTE "SAN LUIS" CON MATRICULA 176-104602 RESPECTO A UNA FRANJA DE TERRENO DE 432,90 M2.-

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

DE: CHINCHILLA GUTIERREZ ANA LUCIA CC# 41424859

DE: CHINCHILLA GUTIERREZ BERNARDO HECTOR CC# 11336103

DE: CHINCHILLA GUTIERREZ EMPERATRIZ CC# 21166998

DE: CHINCHILLA GUTIERREZ VICTOR JAIRO CC# 11333628

A: MANTOVANI LIMITADA **NIT# 8001598707**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-04-2007 Radicación: 2007-176-6-3606

Doc: ESCRITURA 846 DEL 19-04-2007 NOTARIA 49 DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $189,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MANTOVANI LIMITADA **NIT# 8001598707**

A: SAMAL LIMITADA EN LIQUIDACION **NIT# 8001722299 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-2008 Radicación: 2008-176-6-9568

Doc: ESCRITURA 3342 DEL 15-09-2008 NOTARIA 35 DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $200,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SAMAL LIMITADA EN LIQUIDACION **NIT# 8001722299**

A: LEVELMA S.A. **NIT# 8600903318 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2019 Radicación: 2019-176-6-1995

Doc: OFICIO OSP0238 DEL 08-02-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 077 DE 2015

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

DE: MUNICIPIO DE CAJICA **NIT# 8999994650**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-09-2023 Radicación: 2023-176-6-13940

Doc: OFICIO 1250 DEL 30-08-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DE EFECTO PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA- SECRETARIA DE PLANEACION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26091186271430317 70 **Nro Matrícula: 176-104601**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-2023 Radicación: 2023-176-6-18774

Doc: ESCRITURA 4822 DEL 01-10-2018 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: LEVELMA S.A.S. NIT 860.090.331-8

A: NATULACT S.A.S. NIT 860.090.331-8

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-02-2025 Radicación: 2025-176-6-2531

Doc: ESCRITURA 4252 DEL 30-12-2024 NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $3,008,706,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO.

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

DE: NATULACT S.A.S. EN LIQUIDACIÓN NIT 860.090.331-8

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIPRÉS, IDENTIFICADO CON NIT 830.053.700-6 **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

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

Certificado generado con el Pin No: 2609118627143031770 **Nro Matrícula: 176-104601**

Impreso el 11 de Septiembre de 2026 a las 10:47:34 AM

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

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

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-176-1-119135 **FECHA: 11-09-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP



SANDRA PATRICIA BARBERI FORERO

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA ORIP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.833.121
MELGAREJO MORENO
APELLIDOS
PAULA ANDREA
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

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

1.62 ESTATURA
A+ G.S. RH
F SEXO

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

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500100-00126765-F-0052833121-20081111 0005779807A 2 1670026889

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS CIPRÉS

Entre los suscritos: **(i) KORNER S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta de Accionista Único del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2019), debidamente inscrita el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02427798 del Libro IX, identificada con NIT. 901.258.454-7, representada en el presente CONTRATO por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.833.121, quien actúa en calidad de Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos del presente CONTRATO se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, y de otra parte; **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente CONTRATO por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos del presente CONTRATO se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS**, en adelante el CONTRATO, el cual se rige de manera general por la Ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

DECLARACIONES

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara a través de su Representante Legal:

1. Que es una (1) persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto, suscribe este CONTRATO de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente CONTRATO no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su Representante Legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente CONTRATO, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente CONTRATO.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente CONTRATO, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la FIDUCIARIA inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. En cumplimiento de la Ley 2.300 de 2023, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que fue informado sobre los canales mediante los cuales la FIDUCIARIA puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, autoriza a la FIDUCIARIA para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente CONTRATO, y en subsidio los señalados en el formato NIC.
10. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente CONTRATO.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un (1) proyecto inmobiliario de vivienda denominado **CIPRÉS**, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en dos (2) lotes de terreno ubicados en el municipio de Cajicá - Cundinamarca, identificados con matrículas inmobiliarias número 176-104601 y 176-71772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

SEGUNDA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

TERCERA: Que teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en la consideración anterior, se presentan personas naturales o jurídicas interesadas en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado PROYECTO, en adelante los CLIENTES, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades inmobiliarias, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los CLIENTES y posteriormente, a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, quien las destinará a la construcción del mismo.

CUARTA: Que en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente CONTRATO estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado.

QUINTA: La FIDUCIARIA no tiene ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1.796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del "Enajenador" de que trata la mencionada Ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y FIDUCIARIA, celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: Son las personas naturales o jurídicas que suscriben ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: Es la sociedad KORNER S.A.S., quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO: Es el presente CONTRATO celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las

unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: Es la misma CONSTRUCTORA.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: Son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una (1) unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

FIDUCIARIA: Es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR: Es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Es el acto por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.

LOTES: Son dos (2) lotes de terreno ubicados en el municipio de Cajicá - Cundinamarca, identificados con matrículas inmobiliarias número 176-104601 y 176-71772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, inmuebles sobre los cuales el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y deberá ser certificado por su Contador Público.

PROYECTO: Por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre los LOTES, con sujeción a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: Es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, el Decreto 1.077 de 2015 y el Decreto 1.783 de 2021.

SEGUNDA.- OBJETO: El objeto del presente CONTRATO consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e

impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y por el Decreto 1.077 de 2015 y el Decreto 1.783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente CONTRATO. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda*".
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO.
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual es equivalente al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, esto es, noventa y seis (96) unidades inmobiliarias de las ciento sesenta (160) que la integran o este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Lo anterior deberá ser certificado por el Contador Público y el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO, o en el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA: (i) Una certificación, suscrita por el Representante Legal y el Contador Público sobre el origen de los recursos; (ii) Sus Estados Financieros; (iii) El listado de documentos definido por la FIDUCIARIA en el Anexo del presente CONTRATO.
5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificados de tradición y libertad de los LOTES con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que vencido el plazo del presente CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Si de la revisión de los documentos de que trata el Numeral Sexto (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO QUINTO: Una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un Patrimonio Autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho Patrimonio Autónomo.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: Para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.

2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual hace parte integral del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el CLIENTE incumpla el plan de pagos, éste podrá si así lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

No obstante lo anterior si EL(LOS) CLIENTE(S) incumple(n) el plan de pagos, y EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, podrá cobrarle a EL(LOS) CLIENTE(S) intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por EL(LOS) CLIENTE(S) junto con las cuotas conforme a lo señalado en el plan de pagos. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo únicamente al cumplimiento de los requisitos mencionados en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO. Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos Interesa Conocerlo*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el

proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: Los recursos entregados a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

La información relacionada con el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer (1) recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datáfono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, siempre y cuando el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: Será la señalada en el Numeral Sexto (6°) de la carátula del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una (1) unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO.
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO.
3. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datáfono. Este último será entregado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONTRATO.
4. Colaborar con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los trámites que éste le solicite para la instalación de datáfonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.
5. Devolver al potencial CLIENTE los recursos recaudados correspondientes al primer (1) recaudo realizado por datáfono para la separación de la unidad inmobiliaria, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del potencial CLIENTE e identificación de los recursos.
6. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
7. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los dineros administrados.
8. Elegir y autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del PROYECTO en los LOTES.

9. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la Cláusula Décima Octava (Rendición de Cuentas) del presente CONTRATO.
10. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente CONTRATO y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
11. Remitir copia del presente CONTRATO a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar, el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente CONTRATO.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO que se presenten durante la etapa de preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Permitir a los CLIENTES, a través del datáfono, únicamente el primer (1) recaudo de recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CLIENTES que los recursos recaudados a través de datáfono, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR remita la información solicitada.
5. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datáfono durante la vigencia del presente CONTRATO.
6. Informar a los CLIENTES que se trata de un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
7. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del presente CONTRATO y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del presente CONTRATO, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) de este CONTRATO, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
8. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
9. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los ENCARGOS

FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el Numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

10. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.

11. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente CONTRATO, en el evento que las llegaré a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.

12. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su Representante Legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el Numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.

13. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.

14. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.

15. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO.

16. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.

17. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.

18. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de las unidades inmobiliarias de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de las mismas a través de la constitución de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

19. Suscribir los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.

20. Entregar a la FIDUCIARIA dentro del término de duración del presente CONTRATO, el estudio de títulos elaborado por el abogado autorizado por la FIDUCIARIA.

21. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del Patrimonio Autónomo para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.

22. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.

23. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a no suscribir contratos de promesa de compraventa hasta no acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO para el desembolso de los recursos.

24. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el Numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1.796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.

25. Remitir a la FIDUCIARIA los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.

26. Responder ante la FIDUCIARIA por cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en su contra con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

27. Responder patrimonialmente por cualquier multa, sanción o indemnización que se genere a cargo de la FIDUCIARIA, con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de

los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

28. Remitir mensualmente a la FIDUCIARIA, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los CLIENTES del mes inmediatamente anterior.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente CONTRATO.

OCTAVA.- BIENES: Los bienes que conforman el presente CONTRATO son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos.

2. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.

3. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO. No obstante, la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

NOVENA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: La recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS: Los dineros objeto del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la Cláusula Segunda (Objeto) de presente CONTRATO, previas las deducciones de las comisiones fiduciarias pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente CONTRATO o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través del informe periódico final el acaecimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como ingreso del PROYECTO.

PARÁGRAFO TERCERO: Una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la

FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datáfono.

DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD: Las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente CONTRATO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia, se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades inmobiliarias que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO: ADVERTENCIA.- En los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES de la imposibilidad de invertir los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR.

Así mismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR. Así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: En los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el PROYECTO, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los CLIENTES, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO.".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.".

PARÁGRAFO PRIMERO: En la publicidad y promoción que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A." o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No. 029 de 2014.

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer (1°) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión fiduciaria se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer (1°) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión fiduciaria de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente CONTRATO, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: A estas comisiones fiduciarias se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico factura.electronica@korner.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente CONTRATO.

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

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de retardo en el pago de las comisiones fiduciarias anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: El término de duración del presente CONTRATO será de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente CONTRATO terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la FIDUCIARIA.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente CONTRATO.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA SARLAFT: En el evento en que una vez firmado el presente CONTRATO, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o

administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente CONTRATO, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) Mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma; y, (ii) Autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR realizará las entrevistas de conocimiento al CLIENTE en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT de la FIDUCIARIA, como complemento al diligenciamiento del documento denominado "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la FIDUCIARIA, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad, responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los documentos "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se compromete a realizar las actividades descritas en el presente Parágrafo, con la mayor diligencia y cuidado, atendiendo los lineamientos suministrados por la FIDUCIARIA para este efecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los CLIENTES en los siguientes casos:

1. Cuando se evidencie que los CLIENTES han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
2. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, los CLIENTES no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
3. Cuando el CLIENTE se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos CLIENTES que previamente habían sido vinculados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA - CRS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente CONTRATO se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de

acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de los CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE.

DÉCIMA OCTAVA.- RENDICIÓN DE CUENTAS: La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN: A la terminación del presente CONTRATO y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscribe y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

VIGÉSIMA.- REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la FIDUCIARIA y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente CONTRATO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES.- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente CONTRATO, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y, (iii) Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1.266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan, deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y ARREGLO DE DIFERENCIAS: Las partes fijan como domicilio contractual del presente CONTRATO para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C. En el evento de requerirse, durante la ejecución del presente CONTRATO, reuniones a las que deba asistir la FIDUCIARIA, estas se realizarán en sus oficinas en la ciudad de Bogotá D.C.

Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este CONTRATO podrán ser resueltas libremente mediante: (i) Mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa; o, (ii) Justicia ordinaria; o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA.- MÉRITO EJECUTIVO: Las partes acuerdan que el presente CONTRATO presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente CONTRATO, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo, podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, Doctor Andrés Augusto Garavito Colmenares, como Defensor Principal, y como Suplente, el Doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502, teléfonos (601) 213 - 1370 / 213 - 1322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web https://www.defensoriapgabogadosasociados.com, abogados de la Oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente, se precisa que los trámites ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA QUINTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en Avenida Carrera 7 No. 155 C - 20, Bogotá D.C.
- La FIDUCIARIA en Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2°, Bogotá D.C.

VIGÉSIMA SEXTA.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1.474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1.778 de 2016 por la cual se dictan normas de

lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio 2022148892-006-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho documento surgen para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Las partes declaran que los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren a través de apertura virtual, se entenderán suscritos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mediante el mecanismo de firma electrónica mediante acuerdo, el cual se refiere a la inclusión del NIT del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el documento denominado "*Constancia de Apertura".*

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

VIGÉSIMA OCTAVA.- INDEMNIDAD: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mantendrá indemne a la FIDUCIARIA, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la FIDUCIARIA, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión.

La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente CONTRATO. Ésta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, (incluyendo la materialización de cualquier medida cautelar, tales como embargos, inscripciones de acciones judiciales, costos y/o impuestos, entre otros), en que incurra la FIDUCIARIA en virtud de: (i) La celebración del presente CONTRATO, y el cumplimiento de las obligaciones de la FIDUCIARIA bajo el mismo; (ii) La veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR; y, (iii) El incumplimiento de las obligaciones del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la FIDUCIARIA por los eventos descritos anteriormente, la FIDUCIARIA llamará en garantía al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la FIDUCIARIA por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la FIDUCIARIA.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que incurrió la FIDUCIARIA, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la FIDUCIARIA, de la cual dará traslado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que un término máximo de tres (3) días hábiles, reembolse los valores adeudados o de lo contrario, la FIDUCIARIA se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

VIGÉSIMA NOVENA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente CONTRATO, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente CONTRATO y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

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

TRIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente CONTRATO, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente CONTRATO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este CONTRATO, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

J.S.

Firmado por PAULA MELGAREJO
el 2024-12-04 17:26:33 COT

KORNER S.A.S.
PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
Representante Legal

LA FIDUCIARIA

L.R.

Firmado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
el 2024-12-05 08:30:14 COT

A.S.B.M.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente

F.J.O.G.

Consentimiento Firma Electrónica Fiduciaria Davivienda S.A

De conformidad con la normatividad vigente, a continuación le brindamos información sobre el proceso electrónico de firma de documentos:

Por medio del uso de su correo electrónico y proceso de firma a través de nuestra plataforma de firma electrónica, y de conformidad con la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, y las demás normas que los mediquen, complementen o sustituyan, Usted declara que:

- Conoce la información que le ha sido suministrada sobre el(los) producto(s) y/o servicio(s) que está adquiriendo.
- Actúa en nombre propio y/o con plenas facultades legales y/o estatutarias respecto de la empresa que representa y no requiere de autorización adicional para ello.
- Otorga su consentimiento electrónico sobre la adquisición del(los) producto(s) y/o servicio(s) contratado(s).
- Autoriza suministrar información electrónicamente.
- Conoce que puede imprimir o descargar los documentos firmados electrónicamente.
- Autoriza el uso y la conservación de registros generados electrónicamente.
- Autoriza el uso de firmas electrónicas.

He leído y estoy de acuerdo con la información suministrada. Otorgo mi consentimiento electrónico sobre el contenido del documento.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

Ventanilla pqrs <ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co>

RADICACIÓN DOCUMENTOS PERMISO DE ENAJENACIÓN

1 mensaje

Contacto Korner <contacto@korner.com.co> 25 de septiembre de 2026 a las 17:03
Para: Ventanilla pqrs <ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co>
Cc: Jenny Soriano <jenny.soriano@korner.com.co>, Sofía Sarmiento <sofia.sarmiento@korner.com.co>, Cecilia Jiménez <cecilia.jimenez@korner.com.co>

Cajicá, 25 de septiembre de 2026

Señores
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
Secretario Municipal de Planeación
La ciudad

REF.: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE PROYECTOS DESTINADOS A VIVIENDA
PROYECTO: CIPRÉS

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 Ciprés, ubicado en el 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 Ciprés

Para efectos de brindar claridad sobre el citado proyecto, 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 de los folios de matrículas inmobiliarias 176-71772 y 176-104601
4. Licencia de construcción - Proyecto Ciprés y la radicación de su modificación
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. Contrato de preventas del proyecto
9. Contrato de Fiducia Mercantil del proyecto

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

Cordialmente,

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
Representante Legal
KORNER S.A.S

---

15 adjuntos

- **SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACIÓN CIPRÉS FIRMADO.pdf**
  197K
- **1. KORNER 1 SEPTIEMBRE 2026.pdf**
  158K
- **176-71772-2609117002143031769.pdf**
  94K
- **176-104601-2609118627143031770.pdf**
  94K
- **CEDULA COLOR PAULA MELGAREJO (2).pdf**
  211K
- **CP 20250617 LIC PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CIPRÉS.pdf**
  18174K
- **CP 20250901 ACLARACIÓN LIC PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CIPRES.pdf**
  2052K
- **CIPRÉS PROMESA CONTADO.docx**
  69K
- **CIPRÉS PROMESA CRÉDITO.docx**
  72K
- **CEFIARP - Proyecto Ciprés (Versión Firmas).pdf**
  1815K
- **Consentimiento de firmas eléctronicas.pdf**
  1441K
- **Fideicomiso Ciprés (Versión Firmas) FIRMADO.pdf**
  1815K
- **MINUTA DE VENTA CIPRÉS.docx**
  30K
- **OTROSÍ No. 2 al CEFIARP - Proyecto CIPRÉS version firmas (1).pdf**
  1159K
- **1. FLUJO DE CAJA FINAL FIRMADO.pdf**
  849K

Expediente 25126-2-24-0220

25126-2-25-0290

ACTO ADMINISTRATIVO No. **de** 01 SEP 2025

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 de 17 de junio de 2025, por medio del cual se otorgó la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 675 de 2001, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia número 25126-2-24-0220 del 07 de noviembre de 2024, el señor RODRIGO MATIZ MEJIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.083.555, actuando en calidad de Representante legal de la sociedad NATULACT S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.331-8, actuando en calidad de propietaria de los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-71772 y 176-104601 y códigos catastrales No. 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000, solicitó ante esta curadora urbana Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para la primera etapa el proyecto denominado **CIPRÉS**.

2. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá otorgó Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y con los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

3. Que el señor RODRIGO MATIZ MEJIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.083.555, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad NATULACT S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.331-8 solicitó mediante oficio radicado ante esta oficina la corrección del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

Expediente 25126-2-24-0220

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-25-0290 **de** 01 SEP 2025

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 de 17 de junio de 2025, por medio del cual se otorgó la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

de 2025, en el sentido de ajustar el nombre de uno de los predios, el nombre de la sociedad titular, el área total construida y la precisión del trámite adelantado.

4. Que una vez verificada la documentación que hace parte del expediente que culminó con la expedición del Acto Administrativo No 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 y los planos aprobados mediante el citado acto, se pudo evidenciar lo siguiente: (i) que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 176-104601 y código catastral 25126000000000031046000000000, se denomina ***SAN LUIS 2;*** (ii) que el nombre de la sociedad titular del acto administrativo es ***NATULACT S.A.S. en liquidación***; (iii)que el área total construida aprobada corresponde a ***13206.97 m2***; y (iv) que en el numeral 1 del artículo 7 del acto administrativo debe indicarse que el trámite corresponde a una ***licencia de parcelación***.

5. Que el Artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece sobre la Corrección de errores formales. *"En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".*

6. Que considerando que la diferencia de información no afecta la decisión de fondo adoptada mediante el Acto Administrativo No 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 y que la información que se requiere corregir solamente corresponde a información contenida en el texto del acto administrativo mencionado, se considera procedente la corrección del mismo, manteniéndose la demás información de la misma forma a la adoptada inicialmente.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el encabezado del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 el cual quedará así:

+57 311 486 8739 servicioalcliente@curaduria2cajica.com curaduria2cajica.com CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR

Expediente 25126-2-24-0220

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-25-0290 **de** 01 SEP 2025

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 de 17 de junio de 2025, por medio del cual se otorgó la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

> ***"Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable"***

ARTÍCULO SEGUNDO: Corregir el considerando 1, el artículo 3, el artículo 5 y el artículo 15 del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 en el sentido de indicar que el nombre correcto de la sociedad titular es ***NATULACT S.A.S. en liquidación.***

ARTÍCULO TERCERO: Corregir el numeral 1 del artículo 7 del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 el cual quedará así:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- *Nombre de la Parcelación:* ***CIPRÉS***
- *Dirección:* *SAN LUIS 2 Y LOTE 2*
- *Folios de Matrícula Inmobiliaria:* *176-71772 y 176-104601*
- *Códigos Catastrales:* *25126000000000031343000000000*
  25126000000000031046000000000

- ***Área Bruta:*** ***8.460,75 m²***
- ***Área Neta Parcelable:*** ***7.466,91 m²***
- ***Área Útil:*** ***7.466,91 m²***

- ***Densidad Máxima Permitida:*** *De conformidad con la disponibilidad de servicios otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución No. No. 367 del 09 de diciembre de 2024 es de* ***Ciento Sesenta (160) unidades de vivienda.***

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

Expediente 25126-2-24-0220 25126-2-25-0290

ACTO ADMINISTRATIVO No. **de** 01 SEP 2025

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 de 17 de junio de 2025, por medio del cual se otorgó la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto denominado CIPRÉS, ubicado en los predios denominados SAN LUIS 2 y LOTE 2, identificados con las matrículas inmobiliarias número 176-71772 y 176-104601 y los códigos catastrales número 25126000000000031343000000000 y 25126000000000031046000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO CUARTO: Corregir el numeral 2 del artículo 17 del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0184 del 17 de junio de 2025 el cual quedará así:

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Parcelable	*8.460,75 M2*
Área Útil	*7.466,91 M2*
Área del Semi sótano	*2.196,29 M2*
Área del Primer Piso	*2.298,02 M2*
Área Pisos Restantes	*8.712,66 M2*
Área Total Construida	*13.206,97 M2*
Área Libre	*5.168,89 M2*

ARTÍCULO QUINTO: Los demás aspectos contenidos en el acto administrativo No. 25126-2-24-0184 de 17 de junio de 2024, se mantienen sin modificar.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE, 01 SEP 2025

ARQ. ANDREA PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ

ARQ ANDREA PARRA ROJAS · CURADURIA N°2 · CAJICÁ
CURADURÍA N°2 CAJICÁ

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 102

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración
Fideicomiso Ciprés

Los suscritos: **(i) Rodrigo Matiz Mejía**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.083.555, quien actúa en calidad de Liquidador Suplente de **Natulact S.A.S. En Liquidación**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatrocientos cuarenta y cinco (445) del seis (06) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 40 de Asamblea de Accionistas del diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), debidamente inscrita el nueve (09) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) bajo el Número 03166606 del Libro IX, la sociedad fue declarada disuelta y en estado de liquidación, identificada con NIT. 860.090.331-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado mediante Acta No. 43 de Asamblea Extraordinaria de Accionistas del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente A**; **(ii) Paula Andrea Melgarejo Moreno**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.833.121, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Korner S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta de Accionista Único del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2019), debidamente inscrita el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02427798 del Libro IX, identificada con NIT. 901.258.454-7, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado mediante Acta No. 40 de Asamblea Ordinaria de Accionistas del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente B**, y quien en conjunto con el **Fideicomitente A** se denominarán los **Fideicomitentes**; y, **(iii) Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 3), sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, manifestaron que han decidido celebrar por medio del presente documento, un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes bases o consideraciones que servirán para interpretarlo:

Declaraciones

Cada uno de los Fideicomitentes, a través de sus Representantes Legales, declara lo siguiente:

En relación con la constitución del Contrato de Fiducia:

1. Que son personas jurídicas constituidas conforme a la Ley.

2. Que mediante la suscripción de este **Contrato**, declaran bajo la gravedad del juramento, que gozan de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este **Contrato** de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este **Contrato** declaran bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el mismo no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que con la constitución del **Fideicomiso** no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo, declaran que el presente **Contrato** no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Que sus Representantes Legales cuentan con las facultades suficientes para obligarlas en los términos del presente **Contrato**, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente **Contrato**.
6. Que cuentan con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el presente **Contrato**, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas.
7. Que conocen las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva administrados por la **Fiduciaria** y por lo tanto, conocen y pueden evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
8. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el presente **Contrato**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
9. Que fueron advertidos de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
10. Que fueron advertidos del deber de informar a la **Fiduciaria** inmediatamente lleguen a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
11. En cumplimiento de la Ley 2.300 de 2023, cada uno de los **Fideicomitentes** declara que fue informado sobre los canales mediante los cuales la **Fiduciaria** puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, autorizan a la **Fiduciaria** para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente **Contrato**, y en subsidio los señalados en el formato NIC.
12. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente **Contrato**, la suficiente información por parte de la **Fiduciaria** sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del presente **Contrato**.

En relación con la ejecución del Contrato de Fiducia:

1. Que no han sido inducidos por la otra parte, en forma alguna, para celebrar el presente **Contrato**.
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado le corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.

3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos.
4. Que previamente a la celebración de este **Contrato**, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiestan su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente, aceptan expresamente que los recursos del **Fideicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**.
5. Que fueron advertidos que en la administración del presente **Contrato** se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos.
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**. Que en el mismo sentido, fueron advertidos de su deber de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fueron advertidos de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en sus organizaciones y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes y que responderán ante la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente, cada uno de los **Fideicomitentes** manifiesta que conoce que la **Fiduciaria** al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber cada uno de los **Fideicomitentes** aquellos aspectos que considere, deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del presente **Contrato**.
8. Que fueron advertidos de su deber de actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente, solicitada por la **Fiduciaria**.
9. Que fueron advertidos del deber del **Fideicomitente B**, de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el presente **Contrato**, cuando el **Fideicomiso** no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del Contrato de Fiducia:

1. Que fueron advertidos de su deber de colaborar al momento de liquidar el presente **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación.
2. Que fueron advertidos de la obligación del **Fideicomitente B** de contribuir con los gastos del **Fideicomiso**, so pena de dar por terminado el presente **Contrato** o cuando el **Fideicomiso** no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo.
3. Que fueron advertidos de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del **Fideicomiso** en el momento de la liquidación del presente **Contrato**.
4. Que fueron advertidos de la obligación del **Fideicomitente B** de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del presente **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.

2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.

3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos **Fideicomitentes**.

4. Que para la contabilidad del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida de los **Fideicomitentes**.

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

Consideraciones

Primera: Que el **Fideicomitente A** actualmente es el titular del derecho de dominio de dos (2) inmuebles ubicados en el municipio de Cajicá - Cundinamarca, identificados con matrículas inmobiliarias número 176-104601 y 176-71772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá (en lo sucesivo los **Lotes**).

Segunda: Que el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** suscribieron contrato de promesa de compraventa a través del cual se regula la adquisición por parte del **Fideicomitente B** de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, para lo cual han determinado la constitución del **Fideicomiso**, al cual el **Fideicomitente A** se obligó a efectuar la transferencia de los **Lotes**, la cual se llevará a cabo por éste, a título de adición en fiducia mercantil, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.

Tercera: Que el **Fideicomitente B** se encuentra interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo, sin intervención de la **Fiduciaria**, del **Fideicomiso** o del **Fideicomitente A**, un proyecto de vivienda denominado **Ciprés** sobre el **Lote** (en lo sucesivo el **Proyecto Inmobiliario**), para lo cual adelantará por su cuenta y riesgo, y conforme a la autorización conferida por el **Fideicomitente A**, todos los trámites pertinentes para obtener las autorizaciones necesarias ante las autoridades competentes para el desarrollo del mismo.

Cuarta: Que en virtud de lo expuesto anteriormente, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** celebran el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable**

de Administración con la **Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un **Patrimonio Autónomo** (en lo sucesivo el **Fideicomiso**), que tendrá como objeto:

(i) Recibir la transferencia de los **Lotes**, a título de adición en fiducia mercantil, en por parte del **Fideicomitente A**.
(ii) Detentar la titularidad jurídica de los mismos y ejercer los actos de administración respecto de los **Lotes** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
(iii) Entregar la tenencia de los **Lotes** a título de comodato al **Fideicomitente B** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
(iv) En el evento que, dentro el término de duración de presente **Contrato**, los **Fideicomitentes** alleguen a la **Fiduciaria** certificación conjunta en la cual indiquen el **Fideicomitente B** giró a favor del **Fideicomitente A**, el valor total de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, el **Fideicomitente A** instruye a la **Fiduciaria** a registrar la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, a favor del **Fideicomitente B**, el día hábil siguiente a la fecha en que se hubiere allegado a la **Fiduciaria** la citada certificación conjunta.
(v) En el evento que durante el término de duración del presente **Contrato**, la **Fiduciaria** no reciba certificación conjunta suscrita por los **Fideicomitentes** en la cual indiquen el **Fideicomitente B** giró a favor del **Fideicomitente A**, el valor total de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, los **Fideicomitentes** instruyen a la **Fiduciaria** con la firma del presente **Contrato** a efectuar la restitución de los **Lotes** a favor del **Fideicomitente A** o a quien éste indique, en nombre y por cuenta del **Fideicomitente A**. Los costos y gastos que se ocasionen por la escritura pública indicada en el presente Numeral serán asumidos en su totalidad por el **Fideicomitente B**. La escritura pública correspondiente será suscrita dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del término de duración del presente **Contrato**.

Quinta: Que el **Fideicomitente A** declara que suscribe el presente **Contrato** y transfiere los **Lotes** a favor del **Fideicomiso**, como un acto tendiente a su liquidación.

Sexta: Que la **Fiduciaria** manifiesta que ha recibido el estudio de títulos de los **Lotes**, en el cual se concluye que los mismos no presentan embargos o limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de los **Lotes** se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, le han sido presentados los certificados de tradición y libertad de los **Lotes**, que permiten establecer que la situación jurídica de los mismos frente al estudio de títulos no ha variado.

Séptima: Que todos los partícipes del presente **Contrato** obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, todo ello en atención de lo exigido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Octava: Que el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** entregaron a la **Fiduciaria**, debidamente suscritos y aprobados, los documentos de conocimiento del cliente

requeridos, de conformidad con las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Novena: Que el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** concurren a la celebración de este negocio jurídico contando para ello con plena capacidad legal.

Décima: Que la **Fiduciaria** es una entidad debidamente autorizada para celebrar Contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución número 5.413 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las partes del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.

2. **Convenio Completo, Enmienda, Renuncia:** Este **Contrato** contiene:

2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto.

2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del objeto del presente **Contrato**.

2.3. No podrá ser enmendado o adicionado, excepto mediante instrumento escrito o copias escritas firmadas por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al presente **Contrato** realizado de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las partes de este **Contrato**.

3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y redundará en beneficio de sus partes, sucesores y cesionarios.

4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este **Contrato** no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones del mismo. Si cualquier estipulación del presente **Contrato** resulta ser prohibida o inválida bajo las leyes aplicables, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que tenga el efecto deseado.

5. Las obligaciones que para la **Fiduciaria** surgen de este **Contrato** son de medio y no de resultado y en cumplimiento de ellas responderá hasta de la culpa leve, según la definición que de ella trae el artículo 63 del Código Civil.

6. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.

7. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión a favor de los **Fideicomitentes**, ni se deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.

8. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso al **Fideicomitente** respectivo, acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que por disposiciones legales, sea confidencial.

9. **Declaración de Solvencia:** El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizarán, se efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **Contrato**.

10. Igualmente, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregarán a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, Ley 747 de 2002, Ley 1.708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el **Fideicomitente A** y/o el **Fideicomitente B**, según corresponda, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

11. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** Según el leal saber y entender del **Fideicomitente A** y del **Fideicomitente B**, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbítrales o agencias gubernamentales: **(i)** Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **Fideicomitente A** y/o del **Fideicomitente B** de ejecutar el presente **Contrato**; o, **(ii)** Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este **Contrato**.

12. **Cumplimiento de Contratos:** A la fecha el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran que han cumplido y están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no puedan razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso.

13. **Tributos:** Cada uno de los **Fideicomitentes** manifiesta que no existen gravámenes tributarios en su contra, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limiten o puedan limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente **Contrato**. Asimismo, cada uno de los **Fideicomitentes** declara que previamente a la celebración del presente **Contrato**, realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema fiduciario, sin que la **Fiduciaria** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

En el evento en que se presenten controversias en materia de impuestos con las autoridades tributarias del orden nacional o territorial, cada uno de los **Fideicomitentes** será responsable por los mayores valores que resulten por concepto de impuestos, sanciones e intereses en los procesos que adelanten dichas autoridades, inclusive, después de la liquidación del **Fideicomiso**.

En caso de liquidación de alguno de los **Fideicomitentes**, los socios y/o accionistas serán responsables por el pago de los rubros enunciados en el inciso anterior de la presente cláusula. Para ello, deberán informar con antelación a la **Fiduciaria** sobre la liquidación del correspondiente **Fideicomitente**.

14. **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:** Los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** para que en la contabilidad del **Fideicomiso** de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de información financiera de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Cláusulas

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

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

1.1. **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas suscrito por el **Fideicomitente B**, en calidad de encargante comercializador y la **Fiduciaria**, mediante documento privado de fecha cinco (05) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), a través del cual se lleva a cabo la promoción y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes del **Proyecto Inmobiliario** que pretende desarrollar el **Fideicomitente B** sobre los **Lotes**.

1.2. **Contrato:** Es el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**.

1.3. **Fideicomiso Ciprés o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** Es el **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud del presente **Contrato**, conformado por todos los bienes transferidos al mismo, así como aquellos que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.

1.4. **Lotes:** Son los dos (2) lotes de terreno ubicados en el municipio de Cajicá - Cundinamarca, identificados con matrículas inmobiliarias número 176-104601 y 176-71772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cuya descripción, cabida y linderos se encuentra en la Cláusula Octava (**Descripción de los Lotes**) del presente **Contrato**. Los **Fideicomitentes** declaran que la transferencia de los **Lotes** a favor del **Fideicomiso**, se llevará a cabo por el **Fideicomitente A**, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.

1.5. **Proyecto Inmobiliario:** Es el desarrollo constructivo que el **Fideicomitente B** espera

adelantar en los **Lotes** bajo su exclusiva responsabilidad, el cual será para uso residencial, respecto del cual el **Fideicomitente A** no tiene obligaciones ni responsabilidad alguna.

Segunda.- Partes Contratantes: Son partes del presente **Contrato** las siguientes:

2.1. Fideicomitentes: Son las siguientes personas jurídicas, legalmente constituidas y representadas como figura en la comparecencia del presente **Contrato**:

- **Fideicomitente A**: Es la sociedad **Natulact S.A.S. En Liquidación**
- **Fideicomitente B**: Es la sociedad **Korner S.A.S.**

2.2. Fiduciaria: Es la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, legalmente constituida y representada como figura en la comparecencia del presente **Contrato**.

2.3. Beneficiarios: Son los **Fideicomitentes**.

Tercera.- Responsabilidad de las Partes: Todas las partes en el **Contrato** responden hasta la culpa leve conforme al inciso 2° del artículo 63 del Código Civil. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

3.1. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se limita única y exclusivamente a la administración de los activos vinculados al presente **Contrato**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los **Fideicomitentes**.

3.2. La responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes** acorde con lo establecido en el Numeral precedente y las normas legales.

Cuarta.- Naturaleza: Este es un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, reglado básicamente por los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Quinta.- Objeto: El objeto del presente **Contrato** consiste en:

(i) Recibir la transferencia de los **Lotes**, a título de adición en fiducia mercantil, en por parte del **Fideicomitente A**.

(ii) Detentar la titularidad jurídica de los mismos y ejercer los actos de administración respecto de los **Lotes** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

(iii) Entregar la tenencia de los **Lotes** a título de comodato al **Fideicomitente B** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

(iv) En el evento que, dentro el término de duración de presente **Contrato**, los **Fideicomitentes** alleguen a la **Fiduciaria** certificación conjunta en la cual indiquen el **Fideicomitente B** giró a favor del **Fideicomitente A**, el valor total de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, el **Fideicomitente A** instruye a la **Fiduciaria** a registrar la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, a favor del **Fideicomitente B**, el día hábil siguiente a la fecha en que se hubiere allegado a la **Fiduciaria** la citada certificación conjunta.

(v) En el evento que durante el término de duración del presente **Contrato**, la **Fiduciaria** no reciba certificación conjunta suscrita por los **Fideicomitentes** en la cual indiquen el **Fideicomitente B** giró a favor del **Fideicomitente A**, el valor total de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes**, los **Fideicomitentes** instruyen a la **Fiduciaria** con la firma del presente **Contrato** a efectuar la restitución de los **Lotes** a favor del **Fideicomitente A** o a quien éste indique, en nombre y por cuenta del **Fideicomitente A**. Los costos y gastos que se ocasionen por la escritura pública indicada en el presente Numeral serán asumidos en su totalidad por el **Fideicomitente B**. La escritura pública correspondiente será suscrita dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del término de duración del presente **Contrato**.

Parágrafo Primero: Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que, previo a la suscripción de un Otrosí Integral al presente **Contrato** con el fin de modificarlo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el **Proyecto Inmobiliario**, la **Fiduciaria** podrá determinar la viabilidad técnica y financiera del **Proyecto Inmobiliario** conforme al estudio de los documentos que se alleguen a la **Fiduciaria** para el efecto.

Parágrafo Segundo: Los **Fideicomitentes** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que ni la **Fiduciaria** ni el **Fideicomiso** tendrán responsabilidad alguna respecto del giro del valor de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes** a favor del **Fideicomitente A** ni por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre éstos, las cuales se encuentran directamente en cabeza del **Fideicomitente B**. Teniendo en cuenta lo anterior, declaran conocer y aceptar que el valor de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes** no constituye un pasivo del **Fideicomiso**.

Sexta.- Irrevocabilidad: El presente **Contrato** es de carácter irrevocable. En consecuencia, no podrá modificarse total o parcialmente en forma unilateral por ninguna de las partes, cualquier modificación requerirá la aprobación por escrito de los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente **Contrato** y en la Ley.

Séptima.- Conformación del Fideicomiso: Constituyen los bienes fideicomitidos todos los activos que a título de fiducia mercantil reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del presente **Contrato** y para el desarrollo del objeto del mismo. El **Fideicomiso** se constituye en esta misma fecha con la suma de dos millones de pesos moneda corriente ($2.000.000,oo), que el **Fideicomitente B** transfiere como aporte inicial y a título de fiducia mercantil a la **Fiduciaria**.

Asimismo, el **Fideicomiso** se integrará a futuro por los siguientes bienes:

7.1. Por los **Lotes**, que serán transferidos al **Fideicomiso** por el **Fideicomitente A**, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**, los cuales se encuentran descritos en la Cláusula Octava (**Descripción de los Lotes**) del presente **Contrato**.
7.2. Por cualquier otro activo o recurso que se vincule al **Fideicomiso**.

Con los activos transferidos, así como con los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, se formará un **Patrimonio Autónomo** afecto a la finalidad señalada en la Cláusula Quinta (**Objeto**) del presente **Contrato**, al cual se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio y las demás

disposiciones pertinentes y concordantes. El **Patrimonio Autónomo** se denominará **Fideicomiso Ciprés**, identificado con NIT. 830.053.700-6. Para todos los efectos legales y ante toda clase de autoridades administrativas, judiciales, entidades públicas o privadas y personas naturales, la **Fiduciaria**, como titular jurídico de los activos del **Patrimonio Autónomo**, llevará la vocería del **Fideicomiso**.

Los bienes fideicomitidos y aquellos que posteriormente ingresen al **Patrimonio Autónomo** estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la **Fiduciaria** y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes. El **Fideicomiso** tendrá una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Octava.- Descripción de los Lotes: Los **Lotes** se describen y alinderan de la siguiente manera:

8.1. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 176-104601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, conforme a lo establecido en la Escritura Pública número seiscientos setenta y siete (677) del veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

8.2. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 176-71772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, conforme a lo establecido en la Escritura Pública número tres mil seiscientos setenta y uno (3.671) del treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

Parágrafo Primero: El **Fideicomitente A** garantiza que los **Lotes** serán transferidos al **Fideicomiso** libres de desmembraciones, limitaciones, afectaciones y gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública (salvo por la que se indica a continuación), y que se encuentran al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. El **Fideicomitente A** responderá por la obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del presente **Contrato** y durante su vigencia. La **Fiduciaria** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia de los **Lotes** que serán transferidos al **Fideicomiso**, haciendo suyas el **Fideicomitente A** todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora el **Fideicomitente A** autoriza a la **Fiduciaria** para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento público en que llegue a transferir la propiedad de los **Lotes**, sin que la **Fiduciaria** adquiera responsabilidad alguna por estos conceptos. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 176-104601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, se encuentra registrada servidumbre de tránsito activa, constituida mediante Escritura Pública

número seiscientos setenta y siete (677) del veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada, la cual no afecta la suscripción del presente **Contrato**.

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

Parágrafo Tercero: La **Fiduciaria** manifiesta que recibió el estudio de títulos de los **Lotes**, el cual fue realizado por Mario Posada García-Peña, de fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), en donde se concluye que los **Lotes** no presentan limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de los mismos se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se presentaron los certificados de tradición y libertad de los **Lotes**, los cuales permiten establecer que la situación jurídica de los mismos frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en los certificados de tradición y libertad de los **Lotes**, el **Fideicomitente A** deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la **Fiduciaria** coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio de los **Lotes**, al **Fideicomitente A** en los trámites que éste le solicite. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben contener el correspondiente estudio de títulos.

Novena.- Manejo de Recursos: Los recursos en efectivo que ingresen al **Fideicomiso** derivado del aporte inicial del **Fideicomitente B** por dos millones de pesos moneda corriente ($2.000.000,oo), serán recibidos en la cuenta previamente indicada por la **Fiduciaria**, e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por esta, donde deberán permanecer mínimo un (1) día hábil, cuyas características y condiciones los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar, las cuales le fueron puestas a su consideración, previamente a la celebración de este **Contrato**, o en depósitos a la vista de Banco Davivienda S.A.

En el evento que los recursos del **Fideicomiso** no puedan ser invertidos en su totalidad en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar por superar el límite establecido en el reglamento del mismo, los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** desde ya, para que dichos recursos puedan ser trasladados a depósitos a la vista aperturados en la matriz de la **Fiduciaria**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente **Contrato**, y para que la **Fiduciaria** pueda reinvertirlos automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan.

Parágrafo Primero: Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar las características propias del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria** y expresamente aceptan lo siguiente: **(i)** Que el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria** es de renta variable y está condicionado al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; **(ii)** Que por su naturaleza, las obligaciones de la **Fiduciaria** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, que por tanto no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones; **(iii)** Que el **Fideicomitente B** asume el riesgo de pérdida de valor de los recursos transferidos al **Fideicomiso**, con ocasión de las inversiones realizadas por la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.

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

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

Décima Primera.- Tenencia de los Lotes: Con la suscripción del presente **Contrato**, el **Fideicomitente A** instruye a la **Fiduciaria** a entregar los **Lotes** a título de comodato a favor del **Fideicomitente B**, en las condiciones que más adelante se especifican:

11.1. La **Fiduciaria** conservará el derecho de dominio que ejercerá sobre los **Lotes** en los términos del presente **Contrato**, y por lo tanto, los mismos continuarán afectos a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**.

11.2. Los **Lotes** serán conservados por el **Fideicomitente B**, en calidad de comodatario y será el único responsable ante terceros, ante la **Fiduciaria** y ante las autoridades por la utilización de los **Lotes**, la cual, estará limitada al mantenimiento, protección y conservación de éstos, sin que esté permitido al comodatario adelantar adecuaciones, cimentaciones, construcciones estructurales ni de ningún tipo o afectar de ninguna manera los **Lotes**. Lo anterior, sin perjuicio de la autorización que confiere de manera directa el **Fideicomitente A** al **Fideicomitente B**, respecto de las actividades establecidas en el Parágrafo de la Cláusula Décima Séptima (**Derechos de los Fideicomitentes**) del presente **Contrato**. En el caso en el que se llegaren a causar perjuicios, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños al comodatario.

Parágrafo Primero: La **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente **Contrato**, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula con el solo requerimiento escrito en ese sentido, en el evento que se evidencie:**(i)** Que se presente perturbación en la tenencia; **(ii)** Cuando se le dé a los **Lotes** un uso diferente para el cual se han entregado; **(iii)** Para la defensa de los bienes fideicomitidos aún de los mismos **Fideicomitentes**.

En el anterior sentido, el **Fideicomitente B** se obliga de manera expresa y exigible a entregar los **Lotes** a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras, en el evento en que las hubiere. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando los **Lotes** o los hayan ocupado durante la vigencia del contrato de comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicite la entrega.

Parágrafo Segundo: El **Fideicomitente B**, en su calidad de comodatario, se obliga a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria**, si ésta tuviere que asumir los pagos,

trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado a los **Lotes** durante la vigencia del contrato de comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente B**, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.

Parágrafo Tercero: La **Fiduciaria** podrá realizar visitas anuales a los **Lotes**, siempre y cuando no se presente una imposibilidad para hacerlo (tales como pero sin limitarse a zonas de riesgo, invasiones, determinación del **Fideicomitente B**, entre otras), y generará un informe de dicha visita.

Parágrafo Cuarto: Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia de los **Lotes** al **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderán recibidos a título de comodato por parte del **Fideicomitente B** y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional.

Parágrafo Quinto: El **Fideicomitente B** asumirá la totalidad de costos y gastos que se deriven de la tenencia y custodia de los **Lotes**.

Décima Segunda.- Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la **Fiduciaria**, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del **Fideicomiso**:

12.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al **Fideicomiso** los **Lotes** conforme a lo establecido en la **Consideración Segunda** del presente **Contrato**, y los inmuebles que a futuro se reciban por el **Fideicomiso**.

12.2. Mantener la titularidad de los **Lotes** y demás bienes que integren el **Fideicomiso**.

12.3. Dar cumplimiento al objeto del presente **Contrato** en los términos de la Cláusula Quinta (**Objeto**) anterior.

12.4. Exigir la responsabilidad al **Fideicomitente A**, respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia de los **Lotes** que a título de adición a fiducia mercantil se efectuará por el **Fideicomitente A**, y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar. Una vez registrada la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes** a favor del **Fideicomitente B**, esta obligación estará en cabeza del **Fideicomitente B**.

12.5. Suscribir los documentos necesarios para cumplir con las obligaciones formales que la Ley designe para el propietario de los **Lotes** mientras se encuentren en la propiedad del **Fideicomiso**, previo traslado de los recursos necesarios para ello por parte del **Fideicomitente B**.

12.6. Entregar a título de comodato la custodia, guarda y tenencia de los **Lotes** al **Fideicomitente B**, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**.

12.7. Recibir, administrar e invertir temporalmente los recursos líquidos que ingresen al **Fideicomiso** en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria**, con estricta sujeción a su reglamento.

12.8. Certificar al **Fideicomitente B** su calidad en el **Fideicomiso** y otorgar coadyuvancias para que por su cuenta y riesgo, adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites preliminares que sean necesarios para desarrollar urbanística y constructivamente el **Proyecto Inmobiliario** sobre los **Lotes**, y permitirle que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de urbanismo, la licencia de construcción, así como los demás permisos y licencias que se requieran.

12.9. Conforme a la instrucción proferida por el **Fideicomitente A** con la firma del presente

Contrato, permitir al **Fideicomitente B** el inicio de las actividades relacionadas con la comercialización del **Proyecto Inmobiliario**, las cuales serán llevadas a cabo bajo su exclusiva responsabilidad.

12.10. Mantener los recursos del **Fideicomiso** separados de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos que la **Fiduciaria** administre, llevando para ello una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

12.11. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los mismos **Fideicomitentes**.

12.12. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente **Contrato**, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.

12.13. Rendir semestralmente cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la cual se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las rendiciones de cuentas podrán enviarse vía correo electrónico o por cualquier otro medio virtual que garantice su confidencialidad.

12.14. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el SARLAFT.

12.15. Las demás que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

Décima Tercera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria: Las obligaciones que adquiere la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato** son de medio y no de resultado. La **Fiduciaria** responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

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

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

Décima Cuarta.- Derechos de la Fiduciaria: Son derechos especiales de la **Fiduciaria**:

14.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada y que será pagada por el **Fideicomitente B**.

14.2. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.

14.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la Ley.

14.4. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.

Décima Quinta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria: Por ser obligaciones de gestión las que contrae la **Fiduciaria** en virtud de la celebración del presente **Contrato** y por tanto estar catalogadas como de medio, se evaluará por las partes de este **Contrato** su desempeño y se apreciará su responsabilidad. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este **Contrato**, la **Fiduciaria** conviene llevar a cabo el presente **Contrato** con la mayor diligencia y cuidado.

Décima Sexta.- Obligaciones de los Fideicomitentes: Cada uno de los **Fideicomitentes** tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente **Contrato** y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

16.1. Obligaciones del Fideicomitente A:

16.1.1. Suscribir la escritura pública de transferencia a título de adición a fiducia mercantil de los **Lotes** al **Fideicomiso**.

16.1.2. Entregar a la **Fiduciaria** la certificación del valor de los **Lotes** con la cual se registrará el aporte de los mismos al **Fideicomiso**.

16.1.3. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios en lo relativo a los **Lotes**, hasta la fecha de registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes** a favor del **Fideicomitente B**, fecha a partir de la cual éste último asumirá la presente obligación.

16.1.4. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto de los **Lotes**.

16.1.5. Abstenerse de realizar construcciones o desarrollos sobre los **Lotes**, diferentes a los trámites preliminares indicados en el presente **Contrato**.

16.1.6. Remitir a la **Fiduciaria**, cuando se requiera, las constancias y paz y salvo por todo concepto respecto de las obligaciones que se encuentran en su cabeza en virtud del presente **Contrato**.

16.1.7. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgos para el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la **Fiduciaria**.

16.1.8. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente **Contrato** asume la **Fiduciaria**, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente **Contrato** y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la **Fiduciaria**.

16.1.9. Abstenerse de otorgar instrucciones a la **Fiduciaria** que puedan apartarse o contrariar los términos convenidos en el presente **Contrato**.

16.1.10. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente **Contrato** por parte de la **Fiduciaria** y abstenerse de realizar actos que puedan impedir tal cumplimiento.

16.1.11. Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el **Fideicomiso** y entregar los recursos para la defensa del **Patrimonio Autónomo**.

16.1.12. Aprobar o improbar las rendiciones semestrales de cuentas que les presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo el **Fideicomitente A** no manifiesta reparo

alguno, la rendición de cuentas se dará por aceptada.

16.1.13. Aprobar o improbar la rendición final de cuentas que les presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo el **Fideicomitente A** no manifiesta reparo alguno, la **Fiduciaria** procederá de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta (**Liquidación**) del presente **Contrato**.

16.1.14. Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el **Fideicomiso** y entregar los recursos para la defensa del **Patrimonio Autónomo**.

16.1.15. Suscribir el acta de liquidación del presente **Contrato**.

16.1.16. Suministrar a la **Fiduciaria** toda la información que requiera para el desarrollo de este **Contrato**.

16.1.17. Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente **Contrato**, las políticas contables que la **Fiduciaria** aplicará a los rubros de los estados financieros.

16.1.18. Entregar la información que la **Fiduciaria** y/o entes de control le soliciten a ésta para la atención de requerimientos, reclamaciones, derechos de petición y/ cualquier otro tipo de solicitudes quejas o reclamos, dentro del plazo informado por la **Fiduciaria** en dicha solicitud.

16.1.19. Atender de forma oportuna y dentro de los plazos establecidos por la **Fiduciaria**, las peticiones, quejas y reclamos realizadas por la Revisoría Fiscal, la Auditoría Interna, la Superintendencia Financiera de Colombia y demás entes de control y vigilancia.

16.1.20. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la **Fiduciaria**.

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

16.2. Obligaciones del Fideicomitente B:

16.2.1. Transferir la suma de dos millones de pesos moneda corriente ($2.000.000,oo) al **Fideicomiso**, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima (**Conformación del Fideicomiso**) del presente **Contrato**.

16.2.2. Asumir el cien por ciento (100%) de gastos notariales y de los gastos y derechos de registro que se ocasionen por la transferencia de los **Lotes** al **Fideicomiso**.

16.2.3. Asumir el pago de la comisión fiduciaria.

16.2.4. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios en lo relativo a los **Lotes**, desde la fecha de registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios representados en los **Lotes** a favor del **Fideicomitente B** y hasta la liquidación del **Fideicomiso**.

16.2.5. Pagar el impuesto predial y la contribución por valorización de los **Lotes** y entregar a la **Fiduciaria** los soportes correspondientes a partir de la fecha en que se efectúe la entrega material de los **Lotes** a título de comodato a favor del **Fideicomitente B** conforme a lo establecido en el presente **Contrato** y hasta la fecha de terminación del mismo.

16.2.6. Asumir los costos y gastos que se generen de la tenencia de los **Lotes**, a partir de la fecha en que se efectúe la entrega material de los **Lotes** a título de comodato a favor del **Fideicomitente B** conforme a lo establecido en el presente **Contrato** y hasta la fecha de terminación del mismo.

16.2.7. Asumir integralmente la administración de los **Lotes**, así como todos los gastos de administración, vigilancia y servicios públicos, reparaciones locativas o necesarias, así

como los gastos notariales, de beneficencia, registro y demás gastos originados en el perfeccionamiento, desarrollo, ejecución y liquidación del presente **Contrato**; aquellos que se ocasionen con motivo de la defensa del **Patrimonio Autónomo** y aquellos en los que la **Fiduciaria** deba incurrir por la transferencia de los **Lotes** a cualquier título.

16.2.8. Abstenerse de realizar construcciones o desarrollos sobre los **Lotes**, diferentes a los trámites preliminares indicados en el presente **Contrato**.

16.2.9. Asumir los gastos correspondientes a las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**. Por lo tanto, el **Fideicomitente B** deberá realizar la declaración, liquidación y el pago de los impuestos que recaigan sobre los **Lotes** transferidos al **Fideicomiso** hasta la fecha de terminación del presente **Contrato**.

16.2.10. Cubrir, en un cien por ciento (100%) y oportunamente los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos lo mismo que los que por cualquier concepto se causen.

16.2.11. Remitir a la **Fiduciaria**, cuando se requiera, las constancias y paz y salvo por todo concepto respecto de las obligaciones que se encuentran en su cabeza en virtud del presente **Contrato**, incluyendo administración, vigilancia, servicios públicos, entre otros.

16.2.12. Aprobar o improbar las rendiciones semestrales de cuentas que les presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo el **Fideicomitente B** no manifiesta reparo alguno, la rendición de cuentas se dará por aceptada.

16.2.13. Aprobar o improbar la rendición final de cuentas que les presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo el **Fideicomitente B** no manifiesta reparo alguno, la **Fiduciaria** procederá de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta (**Liquidación**) del presente **Contrato**.

16.2.14. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgos para el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrarán la información correspondiente a la **Fiduciaria**.

16.2.15. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente **Contrato** asume la **Fiduciaria**, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente **Contrato** y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la **Fiduciaria**.

16.2.16. Abstenerse de otorgar instrucciones a la **Fiduciaria** que puedan apartarse o contrariar los términos convenidos en el presente **Contrato**.

16.2.17. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente **Contrato** por parte de la **Fiduciaria** y abstenerse de realizar actos que puedan impedir tal cumplimiento.

16.2.18. Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el **Fideicomiso** y entregar los recursos para la defensa del **Patrimonio Autónomo**.

16.2.19. Suscribir el acta de liquidación del presente **Contrato**.

16.2.20. Suministrar a la **Fiduciaria** toda la información que requiera para el desarrollo de este **Contrato**.

16.2.21. Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente **Contrato**, las políticas contables que la **Fiduciaria** aplicará a los rubros de los estados financieros.

16.2.22. Entregar la información que la **Fiduciaria** y/o entes de control le soliciten a ésta para la atención de requerimientos, reclamaciones, derechos de petición y/ cualquier otro tipo de solicitudes quejas o reclamos, dentro del plazo informado por la **Fiduciaria** en dicha

solicitud.

16.2.23. Atender de forma oportuna y dentro de los plazos establecidos por la **Fiduciaria**, las peticiones, quejas y reclamos realizadas por la Revisoría Fiscal, la Auditoría Interna, la Superintendencia Financiera de Colombia y demás entes de control y vigilancia.

16.2.24. Cumplir con todas las normas ambientales vigentes en Colombia y en tal sentido asumir la responsabilidad total y absoluta incluyendo el pago de multas y/o sanciones por cualquier incumplimiento de las mismas, durante y después del período de vigencia del presente **Contrato**.

16.2.25. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la **Fiduciaria**.

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

Décima Séptima.- Derechos de los Fideicomitentes: Además de las facultades que le confiere la Ley y el presente **Contrato**, son derechos de los **Fideicomitentes**:

17.1 Recibir información de la **Fiduciaria** respecto de los movimientos del **Fideicomiso**.

17.2 Recibir los informes y las rendiciones de cuentas de la **Fiduciaria** cuando a ello haya lugar de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**.

Parágrafo: Facultades Especiales a favor del Fideicomitente B.- El **Fideicomitente A** con la firma del presente **Contrato**, instruye a la **Fiduciaria** a conferir las siguientes facultades especiales en vigencia del presente **Contrato** a favor del **Fideicomitente B**:

a. Adelantar ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites preliminares tendientes a la aprobación de la licencia de urbanismo y la licencia de construcción, así como sus reformas y adiciones, solicitar la disponibilidad de servicios públicos y demás permisos y autorizaciones requeridos para el desarrollo integral y construcción del **Proyecto Inmobiliario**.

b. Iniciar la gestión de promoción y comercialización del **Proyecto Inmobiliario** a través del **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, bajo su exclusiva responsabilidad. En ejecución de dicha gestión podrá radicar ante la instancia de la administración encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles los documentos necesarios para obtener los permisos correspondientes.

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

18.1. Exigir de la **Fiduciaria** el cumplimiento de sus obligaciones.

18.2. Exigir a la **Fiduciaria** la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Décima Novena.- Responsabilidad de las Partes: Las partes en este **Contrato** responden hasta la culpa leve conforme al inciso 2° del artículo 63 del Código Civil. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que la responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las

estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes**, y las normas legales.

Vigésima.- Comisión Fiduciaria: Por su gestión, la **Fiduciaria** tendrá derecho a recibir por parte del **Fideicomitente B** las siguientes comisiones fiduciarias:

20.1. Una comisión fiduciaria de estructuración del presente **Contrato**, equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA aplicable por una (1) única vez, la cual será facturada dentro del mes siguiente a la suscripción del presente **Contrato** y pagadera por parte del **Fideicomitente B** dentro del plazo de vencimiento de la factura mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la **Fiduciaria**.

20.2. Una comisión fiduciaria de administración equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadera de forma mensual o proporcional por fracción de mes, a partir de la suscripción del presente **Contrato** y hasta la liquidación del mismo. Dicha comisión fiduciaria se deberá pagar por el **Fideicomitente B** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. A esta comisión fiduciaria se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable, de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

La **Fiduciaria** remitirá al correo electrónico factura.electronica@korner.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **Fideicomitente B** notificará el cambio a la **Fiduciaria** por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente **Contrato**.

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

Parágrafo Segundo: En caso de retardo en el pago de las comisiones fiduciarias anteriormente señaladas, la **Fiduciaria** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.

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

Vigésima Primera.- Rendición de Cuentas: La **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión, cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a cada uno de los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**. La misma se presentará, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Vigésima Segunda.- Duración: El presente **Contrato** tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses. El término señalado en la presente cláusula podrá ser modificado, previo acuerdo entre los

Fideicomitentes y la **Fiduciaria** y mediante la suscripción del Otrosí correspondiente al presente **Contrato**.

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

23.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente **Contrato**.
23.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
23.3. Si en el término de seis (6) meses transcurridos luego de la suscripción del presente **Contrato** no se han transferido los **Lotes** al **Fideicomiso**.
23.4. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio.
23.5. Por las demás causales que prevé el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto por los Numerales 6° y 11°.
23.6. Por la inclusión de cualquiera de los **Fideicomitentes** o alguno de sus apoderados, accionistas o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como corrupción, soborno, soborno transnacional, narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.
23.7. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

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

Vigésima Cuarta.- Liquidación: A la terminación del presente **Contrato** y dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, la **Fiduciaria** presentará a cada uno de los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, un informe final detallado del estado del **Fideicomiso** y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios** no presentan reparo alguno al informe final y/o no remiten el acta de liquidación debidamente suscrita, la **Fiduciaria** entenderá que aceptan la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Vigésima Quinta.- Hechos Sobrevinientes: La **Fiduciaria** informará a cada uno de los **Fideicomitentes** de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del **Fideicomiso** que mediante el presente **Contrato** se constituye.

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

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

Vigésima Octava.- Conflicto de Interés: Atendiendo lo establecido en el Numeral 2.2.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y demás disposiciones aplicables, la **Fiduciaria** evaluó de forma previa a la celebración de este **Contrato**, la posible incursión en situaciones generadoras de conflictos de interés que pueden llegar a tener lugar a la celebración o durante la ejecución del mismo, concluyendo que hasta la fecha de suscripción del presente **Contrato** y en este negocio en particular, no configura conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria**, dado el rol a ella asignado, actuará en cumplimiento de las instrucciones impartidas mediante el presente **Contrato** y en esa medida a ella no le asisten facultades diferentes a las señaladas a lo largo de este documento, que le permitan tomar decisiones autónomas o que vayan en contravía de lo que en el presente **Contrato** se ha definido para lograr el cumplimiento del objeto y las finalidades del mismo.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, durante la ejecución del presente **Contrato** pueden surgir situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés, que además de ser reveladas de manera oportuna por quien llegare a tener conocimiento de ellas, habrán de administrarse conforme corresponda según las cláusulas del presente **Contrato**, las normas legales y reglamentarias y las normas internas de la **Fiduciaria** que sean aplicables, en especial el Manual de Conflictos de Interés y Uso de Información Privilegiada.

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

Trigésima.- Modificaciones del Contrato: El presente **Contrato** no podrá ser modificado sin el consentimiento previo por escrito de la **Fiduciaria** y de los **Fideicomitentes**.

Trigésima Primera.- Cesión del Contrato: Los **Fideicomitentes** no podrán ceder total o parcialmente el presente **Contrato** o el beneficio derivado del mismo, y hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la **Fiduciaria**, a excepción de la cesión de derechos fiduciarios en los términos establecidos en el presente **Contrato**.

La **Fiduciaria** podrá ceder el presente **Contrato** en cualquier momento, en el evento que evidencie la imposibilidad de ejecutar alguna obligación por restricciones tributarias, operativas, jurídicas o por políticas internas, previa comunicación a los **Fideicomitentes**.

Parágrafo: En todo caso la **Fiduciaria** se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: **(i)** Aquellas personas, sus Representantes Legales y/o controlantes o sus accionistas, hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, soborno, soborno transnacional y sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o, **(ii)** Frente a aquellas

personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

Trigésima Segunda.- Reporte y Consulta a Operadores de Bancos de Datos: El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** autorizan a la **Fiduciaria** expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la **Fiduciaria** y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente **Contrato**. La autorización también comprende el que la **Fiduciaria** pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del **Fideicomitente A** y/o del **Fideicomitente B** con el sistema financiero.

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

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

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

Parágrafo Cuarto: Cada uno de los **Fideicomitentes** declara que cuenta con la autorización de sus empleados para compartir a la **Fiduciaria** la información personal que estos le hayan suministrado y le suministren en el futuro verbalmente o por escrito, con la finalidad de que **Fiduciaria** (y/o los proveedores que ésta contrate para tal fin) lleve a cabo encuestas, entrevistas, sondeos y similares, para realizar mediciones de satisfacción del cliente y del servicio y/o productos objeto del presente **Contrato**.

Trigésima Tercera.- Cláusula SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 029 de 2014, Parte I - Título IV - Capítulo IV expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **Fiduciaria** al momento de la vinculación, incluida aquella relacionada con sus Beneficiarios Finales en los términos de la Circular Externa 011 de 2022 o en las disposiciones que la modifiquen, complementen o sustituyan. La **Fiduciaria** queda desde ya facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención de estos deberes.

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

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

Trigésima Quinta.- Domicilio Contractual y Arreglo de Diferencias: Las partes fijan como domicilio contractual del presente **Contrato** para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C.; Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente **Contrato** podrán ser resueltas libremente mediante: **(i)** Mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa; **(ii)** Justicia ordinaria; **(iii)** Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Trigésima Sexta.- Libre Discusión del Contrato: Los signatarios del presente **Contrato** hacen constar que su contenido fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos, por lo cual y con respecto al mismo no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Básica Jurídica, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Trigésima Séptima.- Defensor del Consumidor Financiero: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que cualquiera de los **Fideicomitentes** considere debe hacerle a la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, lo podrán hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Asimismo, podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la **Fiduciaria**, Doctor Andrés Augusto Garavito Colmenares, como Defensor Principal, y como Suplente, el Doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502, teléfonos (601) 213 - 1370 / 213 - 1322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web https://www.defensoriapgabogadosasociados.com, abogados de la Oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente, se precisa que los trámites ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

Trigésima Octava.- Declaración Disposiciones Anti-Corrupción y Anti-Soborno: Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1.474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1.778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

Trigésima Novena.- Notificaciones: Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

El Fideicomitente A: Carrera 6 No. 11 - 230, Cajicá / 317 - 6585041
Dirección de correo electrónico: rodrigo.matiz@korner.com.co

El Fideicomitente B: Avenida Carrera 7 No. 155 C - 20, Bogotá D.C. / (601) 241 - 1450
Dirección de correo electrónico: contacto@korner.com.co

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

Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comunique una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el presente **Contrato** deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada.

Cuadragésima.- Contratación de Abogados para la Defensa del Fideicomiso: La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, a su elección podrá: **(i)** Solicitar al **Fideicomitente B** que contrate directamente y con arreglo directo de honorarios con este último, uno (1) o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del **Fideicomiso**, para la defensa de los derechos e intereses del **Fideicomiso**, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el **Fideicomiso**; o, **(ii)** Si lo considera pertinente, será la **Fiduciaria** quien con total independencia

escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el **Fideicomiso**, o en su defecto los que aporte el **Fideicomitente B**, quien desde ahora y para entonces se obliga a suministrar al **Fideicomiso** los recursos necesarios para el pago de los honorarios correspondientes, en caso de insuficiencia de recursos en el **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo del requerimiento de la **Fiduciaria** en tal sentido.

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

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

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

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

No obstante lo anterior, en el evento que la **Fiduciaria** fuere condenada en fallo judicial en firme dentro de un proceso de regulación de honorarios profesionales por la contratación efectuada directamente por el **Fideicomitente B** del abogado(s), el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo junto con la copia auténtica de la sentencia condenatoria correspondiente, debidamente ejecutoriada, los cuales constituirán título ejecutivo para que la **Fiduciaria** pueda exigir por la vía judicial ejecutiva el pago correspondiente al **Fideicomitente B** y éste así lo acepta de manera expresa e irrevocable desde ahora y para entonces, por el hecho de la suscripción del presente **Contrato** por parte del **Fideicomitente B**.

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

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

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

Cuadragésima Segunda.- Beneficiarios Finales: Cada uno de los **Fideicomitentes**, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución 000164 de 2021 y la Resolución 37 de 2022 proferidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, declara que: **(i)** Conoce que la **Fiduciaria** debe reportar a la DIAN la información completa de los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud de este **Contrato**, para lo cual es indispensable que el propio **Fideicomitente** comparta dicha información a la **Fiduciaria**; **(ii)** A la fecha de suscripción del presente **Contrato**, entregó a la **Fiduciaria**, en el formato establecido por ésta, la información de todos los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y, **(iii)** Dicha información entregada es veraz, correcta y completa en los términos establecidos en la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o deroguen.

Cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a informar inmediatamente a la **Fiduciaria** cualquier modificación o adición respecto de la información presentada en relación con sus Beneficiarios

Finales y/o con la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** durante la vigencia del presente **Contrato** que sea necesaria para que la **Fiduciaria** cumpla con la obligación de información bajo la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o derogue. Para tal efecto, cada uno de los **Fideicomitentes** enviará una notificación electrónica al funcionario de la **Fiduciaria** designado para la administración del **Patrimonio Autónomo**.

Cada uno de los **Fideicomitentes** mantendrá indemne a la **Fiduciaria** por cualquier pérdida, multa, daño, perjuicio, sanción o reclamación que se origine en: **(i)** La veracidad, corrección o completitud de la información entregada a la **Fiduciaria** sobre los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y/o, **(ii)** La extemporaneidad o demora en el reporte de cualquier modificación o adición en la información entregada a la **Fiduciaria** sobre dichos Beneficiarios Finales y/o dicha cadena de propiedad.

Para efectos de lo establecido en esta cláusula, se entenderá como Beneficiarios Finales aquellos establecidos en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario.

Cuadragésima Tercera.- Indemnidad: Cada uno de los **Fideicomitentes** mantendrá indemne a la **Fiduciaria**, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la **Fiduciaria**, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión.

La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente **Contrato**. Ésta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, (incluyendo la materialización de cualquier medida cautelar, tales como embargos, inscripciones de acciones judiciales, costos y/o impuestos, entre otros), en que incurra la **Fiduciaria** en virtud de: **(i)** La celebración del presente **Contrato**, y el cumplimiento de las obligaciones de la **Fiduciaria** bajo el mismo; **(ii)** La veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por los **Fideicomitentes**; y, **(iii)** El incumplimiento de las obligaciones de los **Fideicomitentes**.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la **Fiduciaria** por los eventos descritos anteriormente, la **Fiduciaria** llamará en garantía al **Fideicomitente** correspondiente quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la **Fiduciaria** por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la **Fiduciaria**.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que incurrió la **Fiduciaria**, cada uno de los **Fideicomitentes** reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la **Fiduciaria**, de la cual dará traslado al **Fideicomitente** correspondiente para que un término máximo de tres (3) días hábiles, reembolse los valores adeudados o de lo contrario, la **Fiduciaria** se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

Cuadragésima Cuarta.- Validez del Contrato: Las partes, con la intención de que este **Contrato** resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma

electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

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

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

De conformidad con lo anterior, cada una de las partes declara:

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

Cuadragésima Sexta.- Obligaciones de los Firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente **Contrato**, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 cada una de las partes se obliga a:

46.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
46.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
46.3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

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

El Fideicomitente A

Firmado por RODRIGO MATIZ
el 2024-12-30 13:39:45 COT

Natulact S.A.S. En Liquidación
Rodrigo Matiz Mejía
Liquidador Suplente

La Fiduciaria

L.R.

Firmado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
el 2024-12-30 13:55:28 COT

A.S.B.M.

Fiduciaria Davivienda S.A.
Carolina Cevallos Castillo
Representante Legal Suplente

El Fideicomitente B

Firmado por PAULA MELGAREJO
el 2024-12-30 13:35:54 COT

Korner S.A.S.
J.S.
Paula Andrea Melgarejo Moreno
Representante Legal

OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

CIPRÉS

Entre los suscritos: **(i) KORNER S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta de Accionista Único del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2019), debidamente inscrita el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02427798 del Libro IX, identificada con NIT. 901.258.454-7, representada en el presente acto por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.833.121, quien actúa en calidad de Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos del presente **OTROSÍ** se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, y de otra parte; **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente **OTROSÍ** por **MARIA PAULA DEL PORTILLO GONZALEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No.1.032.441.007, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos del presente **OTROSÍ** , el cual se rige de manera general por la Ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día cinco (05) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y LA FIDUCIARIA** celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para la administración de los recursos en la etapa de preventas del **PROYECTO CIPRÉS** que adelanta **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR,** en adelante **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha 23 de enero de dos mil veinticinco **El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** celebraron el **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS.**

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha 23 de enero de dos mil veinticinco **El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** celebraron el **ADENDO** de la **ETAPA UNO (1)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para que la **FIDUCIARIA** efectué la administración de los recursos correspondientes a la separación de unidades del **PROYECTO.**

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha 23 de enero de dos mil veinticinco **El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** celebraron el **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para que la **FIDUCIARIA** efectué la administración de los recursos correspondientes a la separación de unidades del **PROYECTO.**

QUINTA: Que el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó una modificación a la comisión fiduciaria para efectos de determinar la forma como la misma se incrementará.

SEXTA: Que la solicitud del **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** fue aceptada por la **FIDUCIARIA,** estableciendo que a partir del mes de abril de 2026 y para los meses siguientes de esa anualidad, el valor de la comisión fiduciaria se liquidará tomando como referencia el valor base de la comisión vigente contractualmente establecida para el año 2025 expresado en pesos, incrementándole el porcentaje equivalente a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total nacional certificado por el DANE para el año 2025 más ocho (8) puntos porcentuales.

Para las vigencias siguientes, el ajuste de la comisión fiduciaria se realizará tomando como base el incremento del salario mínimo legal mensual vigente. Sin embargo, si el aumento del salario mínimo genera un desequilibrio respecto a las condiciones del mercado o implica una carga económica excesiva para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, éste tendrá la facultad de solicitar a la FIDUCIARIA una revisión y ajuste de la comisión de común acuerdo entre las partes."

SEPTIMA: Que mediante documento privado de fecha 23 de julio de dos mil veintiséis **El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a la **FIDUCIARIA** modificar lo siguiente **i)** ajustar la estructura del **CONTRATO** pasando de Tipología **>VIS a VIS,** lo anterior teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y con el propósito de fortalecer la viabilidad comercial y financiera del Proyecto; **ii)** modificar el desarrollo del **PROYECTO** pasando de **DOS ETAPAS** a **UNA UNICA ETAPA,** conservando el número de unidades que lo integran el cual es de 160 unidades privadas.

OCTAVA: Que a la fecha del presente acto el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** remitió la comunicación de fecha 22 de julio de dos mil veintiséis, informando a los clientes vinculados de la **ETAPA UNO (1) y ETAPA DOS (2)** de la modificación a realizar.

NOVENA: Que para el efecto, **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dichas modificaciones enunciadas en el numeral 7, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del veintinueve (29) de julio de dos mil veintiséis (2026) encontró procedente las solicitudes del **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.**

Que en razón a lo expuesto, las partes antes mencionadas han decidido realizar el presente otrosí que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA- PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 3 de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

*"**SEGUNDA.- OBJETO:** El objeto del presente CONTRATO consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.*

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

(…)

*3**.** Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual es equivalente al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, esto es, noventa y seis (96) unidades inmobiliarias de las ciento sesenta (160) que la integran o este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Lo anterior deberá ser certificado por el Contador Público y el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR*.

(…)"

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la cláusula décima tercera denominada "REMUNERACIÓN" quedará así:

"DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIO(S) MÍNIMO(S) MENSUAL(ES) LEGAL(ES) VIGENTE(S) (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.

2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico factura.electronica@korner.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

PARÁGRAFO QUINTO: el incremento anual de valor de la comisión fiduciaria se podrá realizar: i) Aplicando un porcentaje equivalente a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total nacional certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior más ocho (8) puntos porcentuales; o ii) Con base en el incremento del salario mínimo legal vigente. Se aplicará el valor más alto que resulte de las operaciones anteriormente mencionadas"

SEGUNDA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 2 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

TERCERA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita**.**

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

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

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente CONTRATO, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente OTROSÍ el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este OTROSÍ, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

Firmado electrónicamente por Paula Andrea Melgarejo Moreno
el 2026-08-03 16:27:14 GMT

J.S.S.

KORNER S.A.S
PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

Firmado electrónicamente por MARIA PAULA DEL PORTILLO GONZALEZ
el 2026-08-03 16:34:33 GMT

A.G.A.G.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
MARIA PAULA DEL PORTILLO GONZALEZ
Representante Legal Suplente

NIT
9012584547
31-07-2026
23122910
Fiduciaria FE

Cajicá, 25 de septiembre de 2026

Señores
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
Secretario Municipal de Planeación
La ciudad

REF.: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE PROYECTOS DESTINADOS A VIVIENDA
PROYECTO: CIPRÉS

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 Ciprés, ubicado en el 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 Ciprés
Para efectos de brindar claridad sobre el citado proyecto, 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 de los folios de matrículas inmobiliarias 176-71772 y 176-104601
4. Licencia de construcción - Proyecto Ciprés y la radicación de su modificación
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. Contrato de preventas del proyecto
9. Contrato de Fiducia Mercantil del proyecto

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

Cordialmente,

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
Representante Legal
KORNER S.A.S

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

Anderson Forero Lopez <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>

OFICIO AMC-SP-1560-2026 CERTIFICACION

1 mensaje

Alvaro Dario Ruíz Quijano <asistenteplaneacion@cajica.gov.co> 9 de octubre de 2026 a las 15:49
Para: JENNY.SORIANO@korner.com.co, contacto@korner.com.co
Cc: Anderson Forero Lopez <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>, Francy Galindo Bonilla <apoyo.consejoterritorial.planeacion@cajica.gov.co>, Nicolas Ayala <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>

Buen día, Respetado (a) :

Reciba un cordial saludo. Enviamos el documento referenciado para su conocimiento y fines pertinentes.

Agradecemos confirmar lo recibido.

Cordialmente,

Álvaro Darío Ruiz Quijano
Asistente
Secretaria de Planeación
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837077 Ext. <<2005>>

"Su experiencia es nuestra prioridad. Lo invitamos a calificar la atención recibida en el siguiente enlace: https://forms.gle/jtdq9DfftYiFfbW37"

AMC-SP-1560-2026 CERTIFICACION.pdf
793K