DocuSign Envelope ID: 3F0EC30D-2097-46E6-BF11-4F7E5AFFA170

OBJETIVO

Establecer las directrices y parámetros para las comisiones otorgadas al asesor comercial, según las ventas de inmuebles realizadas.

ALCANCE

El cumplimiento de las disposiciones aquí contenidas aplica para todos los asesores del área comercial, que realicen venta de inmuebles de las líneas de negocio que usen la denominada marca "**ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S."**

DEFINICIONES

Asesor comercial: es la persona que se encarga de vender, asesorar, gestionar y legalizar el negocio.
Comisión por venta: incentivo monetario que el asesor comercial recibe en función de las ventas de inmuebles que haya realizado.
Legalización del negocio: Cuando está firmada y aceptada la vinculación ante la fiduciaria.
Promesa de venta: es el documento que asegura la compra del inmueble especificando el precio, la forma de pago, con día y hora de la firma de escritura.
Escrituración: es el trámite legal por el cual se formaliza la venta, es decir, el traspaso de la propiedad del vendedor al comprador, mediante escritura pública.
Venta heredada: Cuando se recibe un proceso de venta de un inmueble que ya ha tenido un proceso inicial con otro asesor.
Aprobados de crédito: Carta emitida por una entidad aprobada por la Superintendencia Financiera, donde indica que se otorga el crédito hipotecario.
Desistimiento: es la comunicación escrita de alguna de las partes de no continuar con la negociación.
Venta neta: Valor que se determina restando rebajas, devoluciones, descuentos e incentivos.

LINEAMIENTOS

El valor de la comisión otorgada al asesor por venta de inmuebles es del 0.3%, por unidad o inmueble, determinado sobre el valor de la venta neta.

Para llevar a cabo el pago de comisiones del 0.3%, el asesor comercial deberá cumplir con las siguientes etapas:

1. **Legalización del negocio**
2. **Firma de la Promesa de Venta o Aprobados de Crédito**
3. **Escrituración**

DocuSign Envelope ID: 3F0EC30D-2097-46E6-BF11-4F7E5AFFA170

1. Etapa: Legalización del negocio

Se pagará al asesor comercial un porcentaje del 20%, calculado sobre el total de la comisión, cuando se entienda como legalizado, es decir firmado y aprobado por la fiduciaria y además cumpla con las siguientes condiciones:

- Validación de los requisitos del negocio de acuerdo a los procedimientos establecidos por el Área de Trámites y Cartera.
- Aprobación de la Dirección de Trámites y Cartera, en forma física sobre el estado de cuenta del cliente.
- Aprobación física ó digital de la Dirección Comercial.

2. Etapa: Firma de la Promesa de Venta o Aprobados de Crédito

Se pagará al asesor comercial un porcentaje del 30%, calculado sobre el total de la comisión, cuando cumpla con las siguientes condiciones:

a) Firma de la Promesa de Venta:

El asesor entregará a la Dirección Comercial, un informe de los clientes que se tienen listos para la firma de la promesa de venta, este informe debe incluir la fecha en que el cliente firmará la promesa, además, el asesor será el encargado de la recolección de la firma del cliente en la promesa de venta.

También, deberá cumplir con:

- Carta de aprobación del subsidio de vivienda por parte de la entidad autorizada por el Ministerio de Vivienda.
- Aprobación de la Dirección de Trámites y Cartera para la continuidad del negocio en forma física sobre el estado de cuenta del cliente.
- Aprobación de trámites y cartera en el sistema ERP SINCO.
- Aprobación física ó digital de la Dirección Comercial.

b) Aprobados de crédito:

El asesor comercial gestiona el proceso ante la entidad financiera hasta obtener la carta de aprobados de crédito para el cliente. Una vez la entidad financiera emita esta carta, el asesor informará a la Dirección Comercial, para que esta dirección active el proceso y de un aval para continuar con:

- Aprobación de la Dirección de Trámites y Cartera para la continuidad del negocio en forma física sobre el estado de cuenta del cliente.
- Aprobación de la Dirección de Trámites y Cartera en el sistema ERP SINCO.

DocuSign Envelope ID: 3F0EC30D-2097-46E6-BF11-4F7E5AFFA170

- Aprobación física ó digital de la Dirección Comercial.

3. Escrituración:

Se pagará al asesor comercial un porcentaje del 50%, calculado sobre el total de la comisión, cuando cumpla con:

- El inmueble esté a paz y salvo con el 100% del valor (recursos del cliente, desembolso del crédito financiero).
- Paz y Salvo emitido por la Dirección de Trámites y Cartera.
- Aprobación de la Dirección de Trámites y Cartera en el sistema ERP SINCO.
- Firma escritura por parte del Representante Legal.

PERIODICIDAD DE LA LIQUIDACION DE LAS COMISIONES

1. Legalización del negocio (trimestre vencido)
2. Firma de la Promesa de Venta o Aprobados de Crédito (trimestre vencido)
3. Escrituración (Mensual)

CONDICIONES ESPECIALES

1. VENTAS HEREDADAS:

Cuando en el proceso de venta del inmueble y después de la 1ra etapa, que es la legalización del negocio y el asesor comercial que inició el proceso de venta no continúa dentro de la organización o es promovido de cargo y este negocio debe reasignarse a otro asesor.

El procedimiento en la liquidación de las comisiones de ventas heredadas, se pagarán al nuevo asesor por las etapas pendientes de venta.

2. VENTA DE UN INMUEBLE DESISTIDO:

Cuando el asesor comercial realice la nueva negociación de un inmueble desistido, el cálculo de la comisión se hará sobre el diferencial.

DocuSign Envelope ID: 3F0EC30D-2097-46E6-BF11-4F7E5AFFA170

Es decir, si el desistimiento es efectivo después de culminar la 1ra etapa ó 2da etapa y este inmueble inicia nuevamente un proceso de venta, al asesor se le reconocerá el valor de las comisiones de las etapas que tenga pendiente por gestionar.

3. DESISTIMIENTOS:

En el caso de haber sido efectivo el pago de comisiones al asesor y se presente un desistimiento, cuando el proceso de venta esté en las etapas de **Legalización del negocio / Firma de la Promesa de Venta ó Etapa de Aprobados de Crédito o Escrituración".** El valor de comisiones se descontará al asesor al cual fueron pagadas.

4. CUANDO EL ASESOR NO CONTINUA EN LA ORGANIZACIÓN:

Se liquidarán las comisiones al asesor comercial hasta el día en que labore en la compañía teniendo en cuenta:

- Que el asesor esté a paz y salvo con los procesos de venta a cargo.
- Que realice la entrega formal a la Coordinación Comercial de los procesos de negocios vigentes que tiene a cargo.
- En caso de no cumplir con lo anterior, o que el cumplimiento sea parcial, no se reconocerán las comisiones.

5. CUANDO EL CLIENTE ESTE EN MORA POR MAS DE 60 DIAS.

Las comisiones no se reconocerán al asesor comercial, si el cliente tiene en las etapas 1 y 2 mora en las cuotas pactadas por más de 60 días.

DS

VIGENCIA

La presente política de comisiones permanece vigente desde el 01 de enero de 2023.

DocuSigned by:
727105D67394483...

Gladys Edith Aponte Gómez
Representante legal
Área Cuadrada Constructores S.A.S.

DocuSign

Certificado de finalización

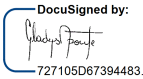
Identificador del sobre: 3F0EC30D209746E6BF114F7E5AFFA170
Estado: Completado
Asunto: Complete con DocuSign: POLITICA DE COMISIONES 2023_+.docx
Sobre de origen:
Páginas del documento: 4
Firmas: 1
Autor del sobre:
Páginas del certificado: 3
Iniciales: 1
Martha Tovar
Firma guiada: Activado
Cra 47 A No 96-41 Ofi 608
Sello del identificador del sobre: Activado
Bogota, DC 0000
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco
oficumplimiento@areacuadrada.com
Dirección IP: 190.93.153.40

Seguimiento de registro

Estado: Original
19 de enero de 2023 | 08:46
Titular: Martha Tovar
oficumplimiento@areacuadrada.com
Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Martha Tovar oficumplimiento@areacuadrada.com Oficial de Cumplimiento Área Cuadrada Construcciones S.A.S. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.93.153.40	Enviado: 19 de enero de 2023 | 08:49 Visto: 19 de enero de 2023 | 08:49 Firmado: 19 de enero de 2023 | 08:50

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 20 de enero de 2023 | 09:53
ID: 933383cf-b34a-4bde-8838-28cc4aac6107
Nombre de la empresa: Davinci Technologies OBO Area Cuadrada Constructores SAS

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ gaponte@areacuadrada.com Gerente Financiera y Administrativa Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 190.93.153.40	Enviado: 19 de enero de 2023 | 08:50 Visto: 20 de enero de 2023 | 13:08 Firmado: 20 de enero de 2023 | 13:08

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 07 de diciembre de 2022 | 14:34
ID: b1968ca2-a91c-4d75-b731-7139b171f9cd
Nombre de la empresa: Davinci Technologies OBO Area Cuadrada Constructores SAS

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**
Resumen de eventos del sobre	**Estado**	**Marcas de tiempo**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	19 de enero de 2023 | 08:49
Certificado entregado	Seguridad comprobada	20 de enero de 2023 | 13:08
Firma completada	Seguridad comprobada	20 de enero de 2023 | 13:08
Completado	Seguridad comprobada	20 de enero de 2023 | 13:08

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

"Ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en virtud de esta ley y decreto, la aceptación de este documento hará las veces de firma electrónica, donde se manifiesta y acepta este método de suscripción en el presente documento que contiene derechos y obligaciones a favor de las partes".

.