



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA  
07/06/2024

CÓDIGO  
PM05-FO86

VERSIÓN 16

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>NATURA S.A.S.</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901376166-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA</b>		4. Identificación del representante legal <b>C.C.19.460.094</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2020109</b>
6. Dirección <b>CALLE 125 BIS 20-75 INT 1 OF 401</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>lquizobony@achcol.com</b>		8. Teléfono <b>3176573188</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>NATURA 113</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>24 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria más 171 VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 17 No.112 B - 58</b>		13 Localidad – UPZ <b>Fontibón - UPZ 75 FONTIBON</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL Elija un elemento.
14. Estrato <b>3</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>34</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones0)
16. Licencia de urbanismo <b>11001-5-24-0694</b>	Fecha de ejecutoria <b>02-abr-2024</b>	Curaduría <b>5</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-5-25-0326</b>
Fecha de ejecutoria <b>14-feb-2025</b>		Curaduría <b>5</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>2.382,46</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>7.285,68</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>7.156,10</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° 1-2020-23345
24. Chip(s) <b>AAA0080KFMR</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-88068</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>4% \$ 599980000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-jul-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>	Escritura número	Fecha	Notaría <b>5</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUOCCIDENTE</b>	Escritura o Contrato número <b>1415</b>	Fecha <b>31-ago-2020</b>
Notaría <b>5</b>	31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria <b>SI FIDUOCCIDENTE</b>		
Contrato	Fecha <b>24-ago-2020</b>	Vigencia <b>24-ago-2023</b>	Prórroga <b>indeterminada</b>

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

**400020250075**

FECHA

**24ABRIL2025**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**16MAYO2025**

**ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**Maria Paula Sarmiento**

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones: adicional a las viviendas se deben tener en cuenta 4 locales comerciales.

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

Los tipos de Vivienda son:

**VIP**, es decir, Vivienda de Interés Prioritario,  
**VIS**, Vivienda de Interés Social,  
Vivienda de Interés Social con renovación urbana  
**Vivienda no VIS/VIP**  
**Vivienda Colectiva**

**Solución Habitacional con Servicios**

Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;  
Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;  
Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;  
Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.  
Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.  
Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado,

**Ejemplo:** El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP.**

Nota: En el caso de que no se requiera añadir más tipos de vivienda, se deberán seleccionar las casillas en blanco.

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción aprobada con el decreto 190 de 2004. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.1
- 13.1 **UPL (DECRETO 555 DE 2021)** Cuando su licencia es aprobada con la normativa del decreto 555 escoja la UPL donde se ubica su proyecto, la cual debe coincidir con la nombrada en el acto administrativo. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.
15. **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS:** Diligencie los estacionamientos correspondientes a automóviles Privados y/o estacionamientos Comunales y/o visitantes en una sola casilla de acuerdo con el decreto 190 de 2004, todos los garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
- 15.1 Si el proyecto fue aprobado con el Decreto 555 de 2021 diligencie de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción los estacionamientos correspondientes a automóviles: convencionales, discapacidad y cero emisiones. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: **LC-14-3-0111** En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m<sup>2</sup>):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010), si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escoger la opción N/A.
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto aprobado bajo el decreto 190 de 2004; si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escribir N/A.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.

27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

#### FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celugúfa, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

#### ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

**Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca** se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

**Quien coadyuva no queda facultado** por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

**Para los soportes contables**, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no mayor a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

**Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta.** Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT



SOLICITUD  
#21507

DÍA	MES	AÑO
27	01	2025

## Secretaría Distrital del Hábitat

### Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-23531
Fecha radicado	2025-04-24
Realizado por	NATURA SAS
Identificación	NIT 9013761666
E-mail	lquizobony@achcol.com
Proyecto	NATURA 113
Dirección	CALLE 17 # 112 B - 58
Teléfono	3176573188
CHIP	AAA0080KFMR
Matrícula	50C88068

#### Información del proyecto

Identificación	901376166
Propietario del proyecto	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.-FIDUOCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-NATURA 113
Nombre del proyecto	NATURA 113
Dirección del proyecto	CALLE 17 112 B - 58
Número de contacto	3176573188

#### REVISIÓN CALIFICADA

##### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
<b>Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca</b>	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
<b>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.</b>	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
<b>Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.</b>	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
<b>Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).</b>	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
<b>Forma de presentar los documentos</b>	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

<b>Todos los campos pertinentes diligenciados.</b>	Si
<b>Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.</b>	Si
<b>Documentos debidamente firmados.</b>	Si
<b>Documentos legibles.</b>	Si
<b>El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta</b>	Si

## OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN



EUGENIO: Cordial saludo

Se genera revision de radicacion de documentos, se solicita subsaqnar las siguientes observaciones:

1. En el certificado de tradición y libertad aportado hay coopropietarios anteriores del predio que no figuran transfiriendo. Aclarar.
2. No aportó modelo de contrato de transferencia.
3. Aclarar si hay dos (2) contratos fiduciarios, uno de administración y otro de patrimonio autónomo. Si es así aportar el de administración de recursos y certificación de la sociedad fiduciaria sobre saldo y numero de adherentes.
4. Estados financieros con antigüedad de dos (2) meses como soporte del presupuesto financiero.
5. Carta de aprobación del crédito y diligenciar formato PM05-FO125 certificado de acreedor hipotecario V9.
6. El numero de las viviendas VIS y VIP aprobadas en la licencia de construcción difiere de las que figuran en el formato de la solicitud. Aclarar y/o aportar modificación licencia.

Quedo atento.

NATURA: Cordial Saludo Eugenio, comparto documentos completos.  
Quedo atenta a sus comentarios.

Gracias.

EUGENIO: 1. En el folio de matrícula inmobiliaria del predio donde se desarrolla la obra, debe figurar anotación que indique que los coopropietarios que figuran sin enajenar, no ostentan tal calidad en la actualidad. Aclarar.  
2. La casilla 11 del formulario de la radicación de documentos se debe ajustar de tal manera que solo se visualicen las unidades autorizadas.

NATURA: Buenos días Eugenio:

Te comparto:

- El formulario de radicación de documentos con el ajuste en la casilla 11.
- Y en el campo 15 te adjunto el trámite que se adelanta en la oficina de registro centro, con el fin de aclarar lo pertinente. Así mismo te adjunto pantallazo en donde se evidencia que el folio ya está bloqueado por las correcciones que se realizarán.

Quedo atenta.

EUGENIO: Buenas tardes.

Se requiere el certificado de tradición y libertad en el que figure las correspondientes correcciones solicitadas y aceptadas.

NATURA: Hola Eugenio,

Te comparto certificado de tradición corregido.

Saludos.

EUGENIO: Buenas tardes. En el certificado de tradición y libertad aportado continua figurando sin enajenar Manuel Alfonso Prieto Valencia. Favor remitir certificado de tradición y libertad en el que se aclare tal situación.

NATURA: Buenas tardes Eugenio, espero que estés bien.

Te adjunto nuevamente el certificado de tradición y libertad con las correcciones debidas.

Quedo muy atenta a tus comentarios.

Gracias,

Maria: Cordial saludo,

En atención a la revisión realizada sobre los documentos radicados para el proyecto Natura 113, nos permitimos informarle que se identificaron observaciones que deben ser subsanadas conforme a lo dispuesto en los lineamientos normativos e instructivos aplicables. A continuación, se relacionan los hallazgos específicos:

1. Formato PM05-F086

Casilla 21: La información consignada no corresponde a lo estipulado en la licencia de construcción. Según el documento, el nivel de amenaza es baja, por lo tanto, debe corregirse en concordancia.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504111855112404812

Nro Matrícula: 50C-88068

Pagina 1 TURNO: 2025-293605

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 02:32:08 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 12-01-1973 RADICACIÓN: 1973-000671 CON: DOCUMENTO DE: 10-01-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0080KFMR COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRENO QUE ESTA COMPUESTO DE LOTES 1.5.6 DE PLANO RESPECTIVO EL LOTE DE TERRENO ESTA MARCADO CON EL # 2064 DE LA CALLE 5. DE FONTIBON. MIDE APROXIMADAMENTE 1/2 FANEGADA O SEAN 3.200 METROS CUADRADOS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: CON PROPIEDAD DEL SE/OR JOSE HERRERA, POR EL SUR: O SEA EL FRENTE, CON LA CALLE 5. DE FONTIBON CARRETERA NACIONAL DE OCCIDENTE. POR EL ORIENTE: CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL CONVENTO DE RELIGIOSAS CARMELITAS. Y POR EL OCCIDENTE: CAMELLON DE POR MEDIO. QUE CONDUCE AL PREDIO DENOMINADO "EL CHICORAL" CON TERRENOS DE LA FABRICA DE LEVADURAS, CON TERRENOS DE LA FABRICA DE LECAPAN. SEGUN RESOLUCION 48082 DE 27-10-2021 DE LA UAEDC LOS LINDEROS SON: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 3 MTS CON LA KR 113; DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 38.6 MTS CON KR 113 17 70; DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 51.2 MTS CON CL 17 112 58; DEL PUNTO D AL PUNTO E EN 11.7 MTS CON CL 17 112B 18; DEL PUNTO E AL PUNTO F EN 4.1 MTS CON CL 17 112B 18; DEL PUNTO F AL PUNTO G EN 10.2 MTS CON CL 17 112B 26; DEL PUNTO G AL PUNTO H EN 11.3 MTS CON CL 17 112B 38; DEL PUNTO H AL PUNTO I EN 46.3 MTS CON CL 17 112B 38; DEL PUNTO I AL PUNTO J EN 9.3 MTS CON CL17; DEL PUNTO J AL PUNTO A EN 100.8 MTS CON KR 113. AREA: 2702.8 MTS SEGUN RESOLUCION 48082 DE 27-10-2021 DE LA UAEDC LOS LINDEROS SON: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 3 MTS CON LA KR 113; DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 38.6 MTS CON KR 113 17 70; DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 51.2 MTS CON CL 17 112 58; DEL PUNTO D AL PUNTO E EN 11.7 MTS CON CL 17 112B 18; DEL PUNTO E AL PUNTO F EN 4.1 MTS CON CL 17 112B 18; DEL PUNTO F AL PUNTO G EN 10.2 MTS CON CL 17 112B 26; DEL PUNTO G AL PUNTO H EN 11.3 MTS CON CL 17 112B 38; DEL PUNTO H AL PUNTO I EN 46.3 MTS CON CL 17 112B 38; DEL PUNTO I AL PUNTO J EN 9.3 MTS CON CL17; DEL PUNTO J AL PUNTO A EN 100.8 MTS CON KR 113. AREA: 2702.8 MTS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 17 112B 58 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 17 #112B 58

1) CALLE 5 20-64 LOTES 1.5.6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-12-1969 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 25-11-1969 JUZGADO UNICO DE de FONTIBON

VALOR ACTO: \$100,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504111855112404812**

**Nro Matrícula: 50C-88068**

Pagina 2 TURNO: 2025-293605

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 02:32:08 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PRIETO ESCOBAR AGUSTIN

A: PRIETO VELANDIA DE TURRIAGO ANA SOFIA

X

A: PRIETO VELANDIA DE TURRIAGO MARIA ELISA

X

A: PRIETO VELANDIA JESUS ANTONIO

X

A: PRIETO VELANDIA JOSE AGUSTIN

X

A: PRIETO VELANDIA MANUEL ALFONSO

X

A: PRIETO VELANDIA MORALES MARIA DEL CARMEN

X

A: PRIETO VELANDIA ROSAURA

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-01-1973 Radicación: 1973-000671

Doc: ESCRITURA 2529 del 26-07-1971 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PRIETO DE TURRIAGO ANA SOFIA

CC# 20752857

DE: PRIETO DE TURRIAGO O MARIA ELISA

CC# 21290822

DE: PRIETO MORALES MARIA DEL CARMEN

CC# 20180860

DE: PRIETO VELANDIA AGUSTIN

CC# 8223052

DE: PRIETO VELANDIA JESUS ANTONIO

CC# 2934972

DE: PRIETO VELANDIA MANUEL ALFONSO

CC# 3341879

DE: PRIETO VELANDIA ROSAURA C.C.41353719

A: URIBE DE MEJIA INES

CC# 20010195 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-07-1980 Radicación: 1980-59333

Doc: OFICIO 003 del 17-06-1980 JUZ 2 C.MAPL de FONTIBON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 DEMANDA

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

DE: URIBE DE MEJIA INES

CC# 200100191

A: BERNAL HERNANDO

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-08-1989 Radicación: 57088

Doc: OFICIO 1192 del 11-07-1989 JUZG 9 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA (ORDINARIO)



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504111855112404812**

**Nro Matrícula: 50C-88068**

Pagina 3 TURNO: 2025-293605

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 02:32:08 PM

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

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

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

DE: URIBE DE MEJIA INES

CC# 200100191

**A: BERNAL HERNANDO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-08-2006 Radicación: 2006-82007

Doc: CERTIFICADO 915459 del 11-08-2006 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-70045

Doc: OFICIO 19EE153697 del 16-08-2019 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,236,705,588

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

**A: URIBE DE MEJIA INES**

CC# 20010195 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-06-2020 Radicación: 2020-30386

Doc: OFICIO 20EE55240 del 21-05-2020 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA MEDIDA CAUTELARES

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA - SECRETARIA DE HACIENDA

**A: URIBE DE MEJIA INES**

CC# 20010195 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-06-2020 Radicación: 2020-31096

Doc: ESCRITURA 1442 del 27-12-2019 NOTARIA VEINTIDOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTROS

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

DE: URIBE DE MEJIA INES

CC# 20010195

**A: MEJIA URIBE JAZMIN**

CC# 41784478 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 03-09-2020 Radicación: 2020-43158

Doc: ESCRITURA 1415 del 31-08-2020 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,253,484,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2504111855112404812

Nro Matrícula: 50C-88068

Pagina 4 TURNO: 2025-293605

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 02:32:08 PM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA URIBE JAZMIN

CC# 41784478

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.-FIDUOCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-NATURA 113 NIT.8300540762

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-12-2021 Radicación: 2021-104524

Doc: RESOLUCION 48082 del 09-11-2021 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-07-2024 Radicación: 2024-57892

Doc: ESCRITURA 787 del 24-07-2024 NOTARIA VEINTIDOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA N0.1442 DEL 27-12-2019 NOTARIA 22 DE BOGOTA EN CUANTO A CITAR EL ESTADO CIVIL DE LA CAUSANTE INES URIBE DE MEJIA

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

A: MEJIA URIBE JAZMIN

CC# 41784478

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-4946 Fecha: 11-03-2025
EN ANOTACION 1 SE CORRIGE/FECHA DE SENTENCIA/SE EXCLUYE A MARIA ROMERO DE PRIETO/Y SE CORRIGE A SOFIA/CON VISTA EN SENTENCIA APORTADA POR USUARIO EN ESTE TURNO VALE-ART. 59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDEL56 C2025-4946
Anotación Nro: 1 Nro corrección: 2 Radicación: C2025-6270 Fecha: 10-04-2025
SE CORRIGE APELLIDO VELANDIA Y SE SUPRIME CEDULA DE ROSAURA SEGUN LIBRO DE ANTIGUO SISTEMA #1 PARTIDAS 21.160B Y PARTIDA 21.172B VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2025-6270
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-11069 Fecha: 30-06-2017
SE CORRIGE CEDULA, ALFONSO, INES.TEXTO TITULO ART 59 LEY 1579/2012. AUXDEL74/C2017-11069
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: C2025-6270 Fecha: 10-04-2025
SE CORRIGE CEDULA DE ROSAURA Y SE INCLUYE A MANUEL ALFONSO SEGUN E,P,# 2529 DEL 26-07-1971 DE NOT.14 DE BTA APORTADA POR EL USUARIO VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2025-6270



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504111855112404812**

**Nro Matrícula: 50C-88068**

Pagina 5 TURNO: 2025-293605

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 02:32:08 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-293605**

**FECHA: 11-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

Entre los suscritos:

**a. ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.460.094, quien actúa en calidad de Representante Legal de **NATURA S.A.S.**, en ejercicio de facultades estatutarias, sociedad constituida mediante documento privado de accionistas del 9 de marzo de 2020 bajo el número 02563352 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT. 901.376.166-6, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se adjunta, quien en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE**, de una parte y, de la otra:

**b. JUAN JOSÉ LALINDE SUÁREZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.464.750, obrando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaria 13 de Bogotá, con autorización de funcionamiento conferida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución S.B. 3614 del 4 de Octubre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, y conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE**, las **PARTES**.

Se ha convenido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**

### CAPITULO I CONSIDERACIONES Y DEFINICIONES

#### 1.1. CONSIDERACIONES:

1. Que, con el fin de adquirir un LOTE para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, de carácter mixto, **TELVAL S.A.S.**, **ARMENTA CHAVARRO S.A.S.** e **INVERSIONES GRUNDY S.A.S.**, en calidad de promitentes compradores, y **JAZMÍN MEJÍA URIBE** (en adelante la **VENDEDORA**), actuando a través de su apoderado, **ALEJANDRO PRIETO MEJÍA**, en calidad de promitente **VENDEDORA**, se suscribió promesa de compraventa sobre el LOTE (ver definición más adelante), mediante documento privado de fecha 21 de enero de 2020. Dicho negocio jurídico fue modificado mediante documento privado de fecha 3 de marzo de 2020, en virtud del cual se estipuló, entre otras cosas, lo siguiente: i) se cedió la posición contractual de **TELVAL S.A.S.** a favor de la sociedad **ESPACIOS E IDEAS S.A.**; ii) Los promitentes compradores Espacios e Ideas S.A., Armenta Chavarro S.A.S. e Inversiones Grundy S.A.S., cederán su posición contractual de promitentes compradores en la promesa de compraventa a favor del **FIDEICOMITENTE**; iii) el precio por la adquisición del LOTE se acordó que sería indeterminado al momento de la transferencia, pero determinable posteriormente con base en el equivalente al quince por ciento (15%) de las ventas totales del proyecto inmobiliario que se desarrollará sobre el inmueble, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos más adelante.
2. Que el **PROYECTO** (ver definición más adelante) estará conformado por aproximadamente 144 unidades de vivienda de interés social para un total de 5.786,59 metros cuadrados vendibles, 31 unidades de vivienda de interés prioritaria para un total de 819,02 metros cuadrados vendibles y 153 metros cuadrados de locales comerciales. Este proyecto podrá adelantarse por el **FIDEICOMITENTE** en una sola etapa constructiva, o en hasta 3 etapas constructivas, según lo determine e informe el **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** antes de iniciar la comercialización de las primeras unidades inmobiliarias. El **PROYECTO** contará con un área vendible destinada a locales comerciales, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** deberá llevar contablemente un centro de costos totalmente independiente, y reflejarlo así en los reportes de mejoras que efectúe a la **FIDUCIARIA**, quien a su turno deberá igualmente contabilizar dichas mejoras en

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

la contabilidad del patrimonio autónomo en un centro de costos independiente al centro de costos correspondientes las unidades de vivienda.

El número unidades mencionadas en este numeral podrán tener modificaciones por ajustes técnicos o comerciales del proyecto, en todo caso, dicha situación deberá ser informada a la FIDUCIARIA con anterioridad.

3. Que el FIDEICOMITENTE bajo su dirección y entera responsabilidad llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto.
4. Que el FIDEICOMITENTE, en relación con el PROYECTO, requiere única y exclusivamente de la FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de recursos monetarios y mantener la titularidad del LOTE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS derivadas del desarrollo del PROYECTO, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), en virtud del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO (ver definición más adelante), únicamente detendrá la titularidad de los bienes fideicomitidos y llevará a cabo las actividades objeto del FIDEICOMISO, en los términos descritos en el CONTRATO DE FIDUCIA y en las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE.
5. Que el PROYECTO que se ejecutará sobre el LOTE, será un proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, de carácter mixto.
6. Que LA FIDUCIARIA ha ofrecido sus servicios al FIDEICOMITENTE para celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA.
7. Que las PARTES han discutido y deliberado libre y ampliamente los aspectos esenciales y sustanciales del CONTRATO DE FIDUCIA, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**1.2. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

### A. DEFINICIONES GENERALES:

**ANTICIPOS:** Son los recursos que el FIDEICOMISO transferirá al FIDEICOMITENTE para atender los distintos rubros de ejecución del presupuesto y gerencia de la obra y gastos de la gerencia el proyecto, con cargo a los desembolsos del crédito y los recursos de las preventas, desde luego una vez cumplido el punto de equilibrio. El monto mensual máximo a transferir bajo este concepto será de ochenta millones de pesos (\$80.000.000.00). El FIDEICOMITENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, la certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal y/o contador público, con visto bueno de SUPERVISOR TÉCNICO, sobre las mejoras realizadas en el LOTE (Avances de Obra), y demás informes mensuales que, conforme al MANUAL OPERATIVO, solicite LA FIDUCIARIA sobre el avance de obra. A partir del mes en que se incumpla esta obligación, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar nuevos desembolsos de ANTICIPOS.

**ADQUIRENTE(S):** Son las personas que suscribirán con el FIDEICOMITENTE, promesas de compraventa para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, adquisiciones que serán a título oneroso.

**BANCO:** Lo será la entidad financiera ante la cual el FIDEICOMITENTE tramite el(los) CRÉDITO(S) que se requiera(n) para financiar la construcción del PROYECTO.

**BENEFICIARIOS:** Lo es EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo establecido en la cláusula séptima siguiente.

**CRÉDITO(S):** Corresponde a la(las) operación(es) de crédito otorgada(s) por el BANCO al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES:** Es la persona natural o jurídica designada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien estará facultada para impartir las instrucciones necesarias para la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA, específicamente para ordenar pagos y/o giros.

**LOTE:** Corresponde al LOTE ubicado en CALLE 17 # 112B – 58 (Dirección Catastral), identificado con folio de matrícula número 50C-88068, el cual, para el momento de la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA, se encuentra sometido al dominio de la VENDEDORA y el cual será adquirido por el PATRIMONIO AUTÓNOMO a título de compraventa.

**SUPERVISOR TÉCNICO:** Es la persona natural o jurídica que designará el FIDEICOMITENTE quien ejercerá principalmente las labores de supervisión técnica y administrativa previstas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicione y específicamente las previstas en el contrato de prestación de servicios que celebre con la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, de acuerdo con la minuta elaborada por el FIDEICOMITENTE y conforme a los términos y condiciones fijados por éste, minuta que se pondrá a consideración de la FIDUCIARIA con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración del contrato con el SUPERVISOR TÉCNICO.

**FASE PRELIMINAR:** Se inicia a partir de la fecha de firma del CONTRATO DE FIDUCIA y durará hasta el momento en que se cumplan las condiciones del encargo fiduciario de preventas del PROYECTO para cada una de las Etapas Constructivas en que el FIDEICOMITENTE decida adelantar el PROYECTO, las cuales informará a la FIDUCIARIA con anticipación a la fecha en la cual se dé inicio a la comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que la conformarán, estableciendo claramente las zonas comunes del PROYECTO que serán ejecutadas en cada una de las Etapas Constructivas así determinadas.

**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Iniciará una vez finalizada la FASE PRELIMINAR de la respectiva etapa constructiva y tendrá una duración inicial aproximada de 18 meses, pudiendo prorrogarse por un plazo de hasta 12 meses adicionales por decisión del FIDEICOMITENTE. A partir de esta fase, la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, efectuará los pagos y/o giros que instruya el FIDEICOMITENTE, a través del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, con la autorización del SUPERVISOR TÉCNICO para el desarrollo de la etapa constructiva respectiva.

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que se conforma por la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, cuyo vocero y administrador será la FIDUCIARIA, que se denominará “**FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 113**”.

**FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad **NATURA S.A.S.**

**FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

**GASTOS PRELIMINARES:** Corresponde a las erogaciones efectuadas directamente por el FIDEICOMITENTE con destino a la atención de los gastos preoperativos relacionados con el PROYECTO, antes de la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

Estos GASTOS PRELIMINARES serán reembolsados al FIDEICOMITENTE por el FIDEICOMISO una vez se obtengan las condiciones establecidas en el encargo fiduciario de preventas, y siguiendo para el efecto el procedimiento para los pagos y/o giros establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**MINUTA DE COMPRAVENTA DEL LOTE:** Hace referencia a la minuta de escritura pública de compraventa que suscribirá la FIDUCIARIA con la VENDEDORA, de conformidad con el **Anexo No. 9**. Esta minuta deberá tener en cuenta los términos y condiciones establecidos en la promesa de compraventa y sus modificaciones suscrita entre LA VENDEDORA y el FIDEICOMITENTE.

**PARTES:** Son el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, identificados al inicio del presente contrato.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**PREVENTAS:** Corresponderá a la fase previa a la iniciación del PROYECTO o de cada una de las etapas constructivas del mismo, en la cual el FIDEICOMITENTE realizará la promoción del PROYECTO mediante la separación de UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de potenciales compradores, y administrar las cuotas de separación a través de la constitución por parte de cada ADQUIRENTE de aportes de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Occidente administrado por la FIDUCIARIA, conforme al contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, y los Acuerdos de Vinculación de los ADQUIRENTES, recursos que ingresarán al FIDEICOMISO una vez cumplidas las condiciones pactadas en el encargo fiduciario de preventas.

**PROMESAS:** Hace referencia a las promesas de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE con cada uno de los ADQUIRENTES, conforme a la minuta modelo que se adjunta como **Anexo No. 4**, en las cuales existirá una cláusula que establecerá que la escritura pública mediante la cual se celebre la compraventa prometida, será suscrita por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para realizar la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la promesa, en virtud de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE. No obstante lo anterior, en el evento que las autoridades administrativas señalen que las promesas deben ser suscritas por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, la misma las suscribirá de manera concurrente con el FIDEICOMITENTE.

**PROYECTO:** Corresponde al Proyecto Constructivo denominado NATURA 113.

**RECURSOS:** Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el FIDEICOMISO provenientes de:

- I. Los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE para la constitución del FIDEICOMISO.
- II. Los recursos de los ADQUIRENTES, una vez sean transferidos del encargo fiduciario de preventas y los que sigan ingresando al PATRIMONIO AUTÓNOMO provenientes de los ADQUIRENTES, por concepto de pago del precio de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- III. El(los) CRÉDITO(S) otorgado(s) por el BANCO al FIDEICOMISO.
- IV. Los rendimientos que los RECURSOS puedan generar.
- V. Los que están obligados a entregar el FIDEICOMITENTE para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo no cuente con recursos suficientes para hacerlo.
- VI. Los demás RECURSOS que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.

**SERVICIO DEL CRÉDITO:** Corresponderá a los pagos que durante la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA se deban efectuar al BANCO para atender el (los) CRÉDITO(S).

**UNIDADES INMOBILIARIAS:** Hace referencia a las soluciones de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario y locales comerciales resultantes del desarrollo del PROYECTO.

**VENDEDORA:** Es la señora JAZMÍN MEJÍA URIBE, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.784.478 de Bogotá, quien para la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA es la titular del derecho de dominio sobre el LOTE y con quien el PATRIMONIO AUTÓNOMO suscribirá la Escritura Pública de Compraventa en virtud de la cual se adquiera el LOTE, según la MINUTA DE COMPRAVENTA DEL LOTE (**Anexo No. 9**).

Las PARTES reconocen y aceptan que la VENDEDORA no es parte del CONTRATO DE FIDUCIA.

**VENTAS NETAS:** Hace referencia a toda suma recibida de los ADQUIRENTES o por cuenta de estos, como contraprestación de la escrituración efectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de cada uno de ellos, dentro de los cuales se incluye, sin limitarse a: i) los recursos entregados directamente por cada ADQUIRENTE, ii) los desembolsos de los créditos contraídos por los ADQUIRENTES para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, iii) sumas por subsidios y cesantías de cada ADQUIRENTE.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

### CAPITULO II MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

**2.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES:** Las PARTES dejan expresa constancia que el CONTRATO DE FIDUCIA ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Por tal motivo, aunque el texto del CONTRATO DE FIDUCIA fue elaborado por la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.

**2.2. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** El FIDEICOMITENTE declara que: (i) Tiene plena capacidad para suscribir el CONTRATO DE FIDUCIA y desarrolla sus negocios conforme las leyes de la República de Colombia. (ii) Se encuentra debidamente facultado para celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA. (iii) Está igualmente facultado para suscribir contratos de fiducia mercantil sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio. (iv) Las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial, gubernamental o arbitral, conocidas por él, de ser resueltas en su contra: (a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA; o, (b) No afectarán su capacidad de cumplir con las obligaciones adquiridas en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA o la validez o exigibilidad del CONTRATO DE FIDUCIA. (v) Ha cumplido con todas las leyes y órdenes que le son aplicables. (vi) Con la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, no se están desmejorando las condiciones de sus acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realiza en virtud del presente documento, la cual efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del CONTRATO DE FIDUCIA. Por lo tanto, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente a los acreedores, contratistas, trabajadores o cualquier otro tipo de terceros, con quienes EL FIDEICOMITENTE tenga relaciones jurídicas de cualquier índole. (vii) Los bienes que transfiere a título de fiducia o de adición a fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por ellos como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. (viii) Sobre los bienes que transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y que los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad a la firma del presente contrato. (ix) En el evento que se inicie un Proceso Judicial de Insolvencia en su contra, la presente fiducia quedará sujeta a los efectos previstos en la Ley 1116 de 2006, o la ley de concurso de acreedores aplicable de acuerdo con la naturaleza jurídica del FIDEICOMITENTE, quedando exonerada la FIDUCIARIA de toda responsabilidad que se pueda derivar de tal circunstancia. (x) Que la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO son únicamente un instrumento que ha decidido emplear el FIDEICOMITENTE única y exclusivamente para la administración de los RECURSOS, y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIAS como complemento logístico fiduciario de las actividades que el FIDEICOMITENTE adelantará para el desarrollo del PROYECTO.

### 2.3. DECLARACIONES ESPECIALES:

**2.3.1. DECLARACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE:** El FIDEICOMITENTE declara expresamente que: i) Bajo su dirección y exclusiva responsabilidad llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha adelantado y adelantará para efectos de la construcción y gerencia del PROYECTO, así como el éxito del PROYECTO y todos y cada uno de los efectos de la ponderación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del PROYECTO, por lo cual toda la responsabilidad

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo, culminación del PROYECTO y trámite de devolución de IVA de materiales de construcción utilizados en el desarrollo de las viviendas de interés social (VIS) y en las viviendas de interés prioritario (VIP) se encuentra radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE y en ningún caso en cabeza de la FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISO, ni de la VENDEDORA del LOTE, más allá de sus obligaciones generales y específicas; ii) Bajo su dirección y exclusiva responsabilidad llevará a cabo todas las actividades de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de la debida promoción que ha adelantado y adelantará para efectos de la comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la promoción y comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO se encuentra radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE y en ningún caso en cabeza de la FIDUCIARIA.

### **CAPITULO III NATURALEZA DEL CONTRATO**

**3.1. NATURALEZA DEL CONTRATO:** El CONTRATO DE FIDUCIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las PARTES, el cual está exclusivamente destinado a los fines del CONTRATO DE FIDUCIA. Este CONTRATO DE FIDUCIA es de carácter irrevocable; el FIDEICOMITENTE sólo podrá modificarlo o variar el destino de los bienes fideicomitidos, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA y con aprobación previa y escrita de la FIDUCIARIA, siempre y cuando no se afecte a los BENEFICIARIO(S). Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y sólo estarán afectos al pago de las obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con el CONTRATO DE FIDUCIA, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

### **CAPITULO IV OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO**

**4.1. OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** EL CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes que transfiera el FIDEICOMITENTE descritos en la Cláusula 5.1. del Capítulo V del CONTRATO DE FIDUCIA, con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario de carácter mixto, compuesto por viviendas de interés social (VIS), viviendas de interés prioritario (VIP), y locales comerciales, para que la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo adelante las siguientes gestiones:

- (i) Comprar, recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se desarrollen por el FIDEICOMITENTE en ejecución del PROYECTO.
- (ii) Suscribir minuta de compraventa con la VENDEDORA, con el objetivo de adquirir la titularidad del LOTE.
- (iii) Recibir y administrar los RECURSOS.
- (iv) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE,
- (v) Efectuar los pagos y/o giros, a partir del inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en la Cláusula 8.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.
- (vi) Transferir a título de compraventa las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES o de quien indique el FIDEICOMITENTE, de conformidad con las instrucciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA y en el MANUAL OPERATIVO.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

(vii) Suscribir en nombre del Fideicomiso y sin responsabilidad de la fiduciaria, todos los documentos necesarios para desarrollar el PROYECTO, incluidos los de la restitución del LOTE, si fuere necesario.

### CAPITULO V BIENES DEL FIDEICOMISO

**5.1. BIENES DEL FIDEICOMISO:** El FIDEICOMITENTE para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, se obliga a transferir a la FIDUCIARIA los siguientes bienes:

- Los RECURSOS.
- Las mejoras que se realicen sobre el LOTE incrementarán el FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en los artículos 656 y 658 del Código Civil de conformidad con las certificaciones que el FIDEICOMITENTE remita a la FIDUCIARIA mensualmente, que cuenten con visto bueno del revisor fiscal y/o contador público, según corresponda. Este procedimiento será regulado en el MANUAL OPERATIVO.
- Las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- También formarán parte del FIDEICOMISO los demás bienes que con destino o con ocasión del CONTRATO DE FIDUCIA llegue a recibir la FIDUCIARIA.

### CAPITULO VI OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

#### 6.1. LA FIDUCIARIA.

**6.1.1 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones establecidas en la ley, la FIDUCIARIA se obliga a:

#### A. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

1. RECIBIR Y ADMINISTRAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.

Recibir y administrar los bienes del FIDEICOMISO de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 5.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

2. APERTURA DE CUENTAS BANCARIAS.

Abrir cuenta(s) bancaria(s) para la recepción y administración de los bienes del FIDEICOMISO si a ello hubiere lugar.

3. EFFECTUAR LOS DESEMBOLSOS DE RECURSOS QUE INSTRUYA EL DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES.

Realizar los desembolsos de recursos que instruyan EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a través del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, a partir de la FASE DE CONSTRUCCIÓN con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, conforme a lo enunciado en los numerales 1 y 2 del Literal A de la Cláusula 8.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

4. INVERTIR LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Invertir temporalmente los RECURSOS objeto del FIDEICOMISO, según lo previsto en el Numeral 3, Literal A de la Cláusula 8.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

5. SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE CONFORME AL OBJETO DEL FIDEICOMISO SEAN NECESARIOS PARA ADMINISTRAR LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

Suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos que por escrito le solicite el FIDEICOMITENTE que conforme al objeto del FIDEICOMISO sean necesarios para administrar los activos fideicomitidos o las modificaciones a que haya lugar. LA FIDUCIARIA no está obligada a suscribir los documentos privados y/o

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

instrumentos públicos en los que a su juicio considere que se está infringiendo la ley y/o contrariando o excediendo el CONTRATO DE FIDUCIA.

6. LLEVAR LA PERSONERÍA PARA LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.  
Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes entregados en fiducia, contra actos de terceros y aún de EL FIDEICOMITENTE. Su ejercicio está supeditado a la información que le suministre EL FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por tales omisiones.
7. PEDIR INSTRUCCIONES A LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.  
Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA.
8. RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL FIDEICOMITENTE.  
Rendir cuentas a EL FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, en las condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Para efectos de su envío, la FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral al FIDEICOMITENTE y/o a los BENEFICIARIOS al correo electrónico informado para tal fin a la FIDUCIARIA, junto con los anexos indicados en la misma.
9. LLEVAR LA INFORMACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL DEL FIDEICOMISO.  
Llevar la información financiera separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que EL FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA.
10. EFFECTUAR LA LIQUIDACIÓN Y RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS DEL FIDEICOMISO.  
Dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, efectuar la liquidación y rendición final de cuentas del mismo.
11. RESTITUIR AL FIDEICOMITENTE LOS BIENES REMANENTES EN EL FIDEICOMISO AL MOMENTO DE SU TERMINACIÓN.  
Transferir al FIDEICOMITENTE todos los bienes que queden a la terminación del contrato y le correspondan a éste, en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARAGRAFO:** En el evento que EL FIDEICOMITENTE no retire los recursos remanentes en la fecha de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, éstos se continuarán invirtiendo de acuerdo con lo previsto en el Numeral 3, Literal A de la Cláusula 8.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, hasta tanto EL FIDEICOMITENTE manifieste por escrito la fecha en que efectuará el retiro de los RECURSOS.

12. INFORMAR AL FIDEICOMITENTE SOBRE HECHOS QUE AFECTEN LA PROPIEDAD. Informar al FIDEICOMITENTE sobre cualquier hecho o circunstancia de la que tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de los bienes fideicomitidos
13. REMISIÓN DE INFORMES A LOS ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS.  
LA FIDUCIARIA en observancia a las reglas y plazos contenidos en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga a remitir informes a el(los) ADQUIRENTE(S), cada seis (6) meses, a (los) correo(s) electrónico(s) que éstos informen a la FIDUCIARIA.

Los informes deberán contener información general del presente Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, conforme lo siguiente:

- a. El período objeto de reporte.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

- b. El objeto y finalidad del FIDEICOMISO.
- c. El monto de los recursos recibidos del (de los) ADQUIRENTE(S) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
- d. El responsable de la construcción del PROYECTO.
- e. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
- f. La calidad en que la FIDUCIARIA transfiere y/o transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
- g. La indicación del grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por el FIDEICOMITENTE en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.
- h. Un reporte sobre la ocurrencia de hechos relevantes que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

Para la generación de los informes a los ADQUIRENTES, la FIDUCIARIA se soportará en la información y/o documentación que le sea suministrada por el FIDEICOMITENTE en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.

### B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA:

1. Celebrar el contrato de prestación de servicios con el SUPERVISOR TÉCNICO de acuerdo con la designación y definición de términos y condiciones formulada por el FIDEICOMITENTE; lo anterior sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA de formular modificaciones y observaciones a la minuta de contrato que deberá remitirle el FIDEICOMITENTE para su revisión con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración del contrato. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA para objetar la designación del SUPERVISOR TÉCNICO y en consecuencia abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios de supervisión técnica del PROYECTO.
2. Celebrar contrato de comodato precario sobre el LOTE con el FIDEICOMITENTE, de conformidad con la minuta prevista en el **Anexo No. 3**.
3. Con base en las instrucciones del FIDEICOMITENTE y como vocera del FIDEICOMISO, suscribir las escrituras de compraventa para efectos de la tradición de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES que hayan efectuado el pago del valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo convenido en las PROMESAS DE COMPRAVENTA celebradas con EL FIDEICOMITENTE, y los contratos de compraventa que se celebrarán conforme a la minuta que se adjunta como **Anexo No. 5**.
4. En caso de configuración de siniestros que afecten el PROYECTO, otorgar un poder al FIDEICOMITENTE, según sea necesario, para que éste, en nombre del FIDEICOMISO, adelante todos los trámites necesarios para obtener de parte de las aseguradoras el pago de las indemnizaciones a las que haya lugar, de conformidad con las garantías que sean constituidas a favor del FIDEICOMISO.
5. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no realice la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del LOTE, contratar con cargo a los RECURSOS, tales servicios.
6. Abstenerse de realizar los pagos y/o giros para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entreguen a la FIDUCIARIA las pólizas que debe constituir el FIDEICOMITENTE a favor del FIDEICOMISO conforme a sus obligaciones previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA, así como sus anexos modificatorios en los eventos en que se modifique el término de duración y/o el valor del presupuesto del PROYECTO.
7. Requerir al FIDEICOMITENTE para que, en caso de insuficiencia de RECURSOS, aporte los recursos necesarios para atender el SERVICIO DEL CRÉDITO y demás pagos a cargo del FIDEICOMISO.
8. Expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO que detenta el FIDEICOMITENTE, con el fin de que éste adelante en su propio nombre las modificaciones a las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar las obras y

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

9. En el evento en que lo requieran las autoridades municipales o distritales competentes, expedir la carta de coadyuvancia a la radicación de documentos que efectúe en su propio nombre el FIDEICOMITENTE para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Decreto 2180 de 2006.
10. Llevar a cabo la devolución de los recursos entregados por los ADQUIRENTES por cuenta del FIDEICOMITENTE, junto con los correspondientes rendimientos, si los hay, cuando los mismos se retracten del negocio o cuando se modifique el negocio inicial o cuando haya lugar a ello, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los mismos en los respectivos acuerdos o en otros documentos.
11. Requerir al FIDEICOMITENTE los informes sobre las gestiones realizadas en lo atinente a trámites de formalización del reglamento de propiedad horizontal, desenglobes jurídicos y catastrales, pago de los impuestos prediales y demás tasas y contribuciones que graven a los inmuebles, entre otros, y suscribir los correspondientes instrumentos públicos en nombre del FIDEICOMISO.
12. Suscribir los documentos que se requieran para permitir que el FIDEICOMITENTE tramite la devolución del IVA generado por la adquisición de los materiales de construcción destinados a la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO que tengan la naturaleza de VIS y/o VIP, si a ello hubiere lugar (Ley 633 de 2000, artículo 49).
13. Colaborar con el FIDEICOMITENTE para la realización de los trámites ante el BANCO para la subrogación de los créditos a los ADQUIRENTES y la reliquidación del saldo del (los) CRÉDITO(S) hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la hipoteca constituida para garantizar el(los) CRÉDITO(S) al BANCO, respecto a cada UNIDAD INMOBILIARIA que sea escriturada.
14. Emitir cuando lo solicite el FIDEICOMITENTE una certificación expedida por su Representante Legal, en la cual conste que el LOTE fue adquirido por el FIDEICOMISO para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, de conformidad con el Artículo 24(2) del Decreto 2755 de 2003.
15. Suscribir el contrato de compraventa del LOTE, en calidad de cesionario del derecho de EL FIDEICOMITENTE a recibir el derecho de dominio sobre el mismo, en los términos del **Anexo No.9**.
16. Realizar la facturación de la venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de acuerdo con la Resolución de Autorización de Facturación expedida por la DIAN, que le será entregada por LA FIDUCIARIA, utilizando para tal efecto el modelo suministrado por la misma y con base en las instrucciones otorgadas por el FIDEICOMITENTE.
17. Entregar de forma semestral a LA VENDEDORA el informe de ventas que le sea entregado por el FIDEICOMITENTE.
18. Suscribir en nombre del Fideicomiso todos los documentos necesarios para desarrollar el PROYECTO, incluidos los de la restitución del inmueble, si fuere el caso.
19. Suscribir el contrato de cesión en virtud del cual EL FIDEICOMITENTE cede a favor del FIDEICOMISO la posición contractual de promitente compradora en la promesa de compraventa del LOTE.
20. Con base en las instrucciones del FIDEICOMITENTE y como vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos mediante los cuales se instrumente(n) el(los) CRÉDITO(S), y otorgar la garantía hipotecaria exigida por el BANCO para garantizar el(los) CRÉDITO(S).
21. Una vez iniciada la escrituración de UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES y de forma bimestral, remitir a la VENDEDORA un informe de venta en que se relacione la cantidad de UNIDADES INMOBILIARIAS enajenadas y los recursos que derivados de dichas transferencias han sido recibidos por el FIDEICOMISO. Estos informes serán elaborados con base en la información que para el efecto remita el FIDEICOMITENTE.
22. Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del SERVICIO DEL CRÉDITO, con base en la información suministrada y actualizada por el BANCO y el FIDEICOMITENTE.

### 6.1.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

### A. DERECHOS GENERALES:

1. PERCIBIR LA REMUNERACIÓN FIDUCIARIA.  
Percibir la remuneración que se señala en el CONTRATO DE FIDUCIA y descontarla prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE, aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de LA FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del CONTRATO DE FIDUCIA, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las PARTES, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones sólo podrá acreditarse con el recibo expedido por la FIDUCIARIA.
2. DEDUCCIÓN DE GASTOS DEL FIDEICOMISO.  
Deducir o compensar los gastos que se ocasionen con la celebración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO (v.gr. impuestos, gastos bancarios, etc.), de los recursos del FIDEICOMISO.
3. RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS.  
Ante la negativa de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.
4. RENUNCIAR A SU GESTIÓN.  
Renunciar a su gestión en los términos señalados en el Artículo 1232 del Código de Comercio.
5. TERMINAR EL FIDEICOMISO.  
Dar por terminado el CONTRATO DE FIDUCIA por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio, con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.
6. ATENDER GASTOS DE DEFENSA DEL FIDEICOMISO CON CARGO A LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS.  
LA FIDUCIARIA en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los recursos que aporte EL FIDEICOMITENTE todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i.) Honorarios de abogados ii) Costas y agencias en derecho iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá, iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.
7. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA DEL FIDEICOMITENTE.  
En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al FIDEICOMITENTE.
8. Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

### B. DERECHOS PARTICULARES:

1. Objetar la designación del SUPERVISOR TÉCNICO, de forma justificada y, en consecuencia, abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente cuando a su juicio no se garantice la adecuada prestación de los servicios del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

**PARÁGRAFO:** Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente al FIDEICOMITENTE por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente y/o el cumplimiento del contrato.

### **6.1.3. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.**

#### **A. ALCANCE GENERAL.**

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo y su profesionalidad. Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA son de medio y no de resultado, y por tanto los compromisos adquiridos por ésta quedan sujetos a la existencia en el FIDEICOMISO de recursos disponibles y suficientes para atender los pagos que deban efectuarse en desarrollo del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA. La FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDUCIA se obliga a efectuar la gestión encomendada dentro de la mayor diligencia y cuidado, de tal forma que su responsabilidad se desprenderá directa y únicamente por la gestión profesional que realice y la dedicación que le imponga, siendo claro y así se advierte, que su obligación es la de proveer todos los medios a su alcance, dentro de una sana y razonable administración de los RECURSOS, tendiente a dar cumplimiento al objeto del CONTRATO DE FIDUCIA. La FIDUCIARIA responderá hasta de culpa leve en el cumplimiento de su gestión, en los términos del artículo 1243 del Código de Comercio o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

LA FIDUCIARIA por ningún motivo relacionado con el CONTRATO DE FIDUCIA, tendrá que aportar recursos propios para su celebración, ejecución o terminación.

Las PARTES declaran que el CONTRATO DE FIDUCIA no tiene como finalidad servir como mecanismo de sustitución patronal, pensional, ni como garantía para el pago de pasivos laborales a cargo de EL FIDEICOMITENTE; así la cosas, la FIDUCIARIA no tiene ni tendrá acceso a los archivos del FIDEICOMITENTE en los que reposa la información laboral de sus trabajadores.

Las PARTES declaran que bajo ninguna circunstancia, la FIDUCIARIA podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que terceros promuevan en contra del FIDEICOMITENTE y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a LA FIDUCIARIA (v.g. demandas laborales, reclamaciones por concepto del cumplimiento de obligaciones al sistema de seguridad social, incumplimientos contractuales, reclamaciones por concepto de responsabilidad civil extracontractual, entre otras).

LA FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con el FIDEICOMISO actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE.

La PARTES reconocen y aceptan que sin perjuicio de la existencia de obligaciones o documentos suscritos por EL FIDEICOMITENTE con terceros, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribirá únicamente a lo previsto en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna respecto de las PROMESAS suscritas por el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTE(S) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), pues es completamente ajena a esos contratos, y por tanto no es responsable por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de tales contratos, cuya fuente de pago lo es el FIDEICOMISO, y en el evento de que no

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirá el FIDEICOMITENTE.

La FIDUCIARIA así mismo, no asume ni será responsable frente al VENDEDOR de ninguna de las obligaciones actuales o futuras adquiridas por el FIDEICOMITENTE relacionadas con el LOTE, salvo lo establecido en el presente Contrato de Fiducia, al igual que con cualquier otra relación jurídica que hubiere sido celebrada por el FIDEICOMITENTE o éste con terceros; relaciones jurídicas que continuarán siendo responsabilidad única y exclusiva de las personas que participaron en su celebración.

### **B. ALCANCE PARTICULAR.**

**RESPONSABILIDAD EN RELACIÓN CON LA VENDEDORA:** Las PARTES reconocen y aceptan que, en virtud del presente CONTRATO DE FIDUCIA, la FIDUCIARIA suscribirá el CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL LOTE única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y por instrucción del FIDEICOMITENTE. No obstante, EL FIDEICOMITENTE fungirá como deudor solidario en dicho contrato de compraventa, asumiendo en cabeza suya todas las obligaciones de hacer que de dicha compraventa se deriven, sin perjuicio de que en dicho instrumento se revele la instrucción irrevocable al FIDEICOMISO de pago a favor de LA VENDEDORA que se efectúa en el CONTRATO DE FIDUCIA, según la prelación y en los términos acá planteados. En tal sentido, y así constará en la MINUTA DE COMPRAVENTA DEL LOTE, la FIDUCIARIA no garantizará a la VENDEDORA el pago del precio del LOTE, en la medida en que dicho pago dependerá del flujo de caja derivado de las ventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, debiendo EL FIDEICOMITENTE asumir el pago del precio a favor de la VENDEDORA, en caso de que los flujos del PROYECTO resulten insuficientes para el efecto. Así mismo constará en el instrumento, que EL FIDEICOMITENTE será solidariamente responsable con el FIDEICOMISO frente a la VENDEDORA por el pago del precio del LOTE.

**TRÁMITES TENDIENTES A LA OBTENCIÓN DE LA EXENCIÓN EN LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO PREVISTA EN EL LITERAL B) DEL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 235-2 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO:** EL FIDEICOMITENTE reconoce y acepta que será él el encargado de forma exclusiva y excluyente del adelantamiento de todos los trámites relacionados con la exención del impuesto sobre la renta a que hace referencia el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Así, la FIDUCIARIA no será responsable por la realización de dichos trámites, ni del resultado de los mismos, sin perjuicio de que, por solicitud de EL FIDEICOMITENTE, cuando así lo exija la Ley o a la autoridad correspondiente, expida las certificaciones correspondientes.

### **6.2. EL FIDEICOMITENTE.**

#### **6.2.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

##### **A. OBLIGACIONES GENERALES**

1. **APORTAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.**

Transferir y entregar a la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, los bienes del FIDEICOMISO en la forma prevista en la Cláusula 5.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

2. **ABSTENERSE DE RECIBIR DE LOS ADQUIRENTES RECURSOS.**

EL FIDEICOMITENTE se abstendrá de recibir de los ADQUIRENTES recursos correspondientes al pago del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los cuales deberán ingresar a las cuentas bancarias del FIDEICOMISO.

3. **DESIGNAR AL DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA.**

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

Comunicar a la FIDUCIARIA, la(s) persona(s) designada(s) para efectos de instruir la distribución de los RECURSOS administrados. Salvo decisión en contrario el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES será el representante legal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

4. INSTRUCCIÓN DE DESEMBOLSO DE RECURSOS.  
Instruir a la FIDUCIARIA, a través del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, los desembolsos de RECURSOS que deban realizarse en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA (pagos o giros), y según el procedimiento aquí establecido.
5. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA INFORMACIÓN RELEVANTE.  
Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones.
6. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN QUE ÉSTA LE SOLICITE.  
Suministrar a la FIDUCIARIA las informaciones que ésta le solicite para el mejor desempeño de sus funciones y muy especialmente para cumplir a cabalidad con la administración de los recursos fideicomitidos.
7. INFORMAR A LA FIDUCIARIA SUS DATOS DE CONTACTO.  
Informar a la FIDUCIARIA la dirección, teléfono y buzón de correo electrónico para que ésta le remita requerimientos, citaciones, informes, y rendiciones de cuentas, y notificar a la FIDUCIARIA el cambio del (de los) mismo(s) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia.
8. ACTUALIZAR ANUALMENTE SUS DATOS.  
Actualizar anualmente sus datos según lo previsto en la Cláusula 13.11. del Capítulo XIII.
9. PAGAR LA COMISIÓN FIDUCIARIA.  
Pagar la comisión fiduciaria a que tiene derecho por su gestión la FIDUCIARIA.  
  
La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de no existir recursos suficientes en el FIDEICOMISO para tal fin, EL FIDEICOMITENTE deberá efectuar el pago de la comisión suministrando los recursos respectivos dentro de los tres (3) días bancarios siguientes a la fecha en la cual LA FIDUCIARIA lo requiera por escrito.
10. INFORMAR DATOS DE TERCEROS DESTINATARIOS DE PAGOS.  
Siempre que se vincule un tercero al FIDEICOMISO, bien sea como destinatario de pagos o en cualquier otra modalidad asociada al desarrollo del objeto del contrato fiduciario, El FIDEICOMITENTE deberá suministrar por escrito a la FIDUCIARIA toda la información relacionada con dicho tercero, a efectos que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, El FIDEICOMITENTE deberá suministrar como mínimo la siguiente información:
  - a. Nombre o razón social completo del Tercero
  - b. Número de identificación del Tercero
  - c. Dirección y Ciudad del Tercero
11. ASUMIR LOS GASTOS DEL FIDEICOMISO.  
Asumir la totalidad de los gastos que ocasione la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA, administración y liquidación del FIDEICOMISO, aportando al FIDEICOMISO los recursos necesarios para tal fin. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:
  - Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones (v.gr. el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del FIDEICOMISO).
- El costo del dictamen a los Estados Financieros del FIDEICOMISO si a ello hubiere lugar.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Cualquier otro gasto no mencionado en la presente Cláusula que pudiera derivarse en ejecución del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA.

En caso de insuficiencia de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE, deberá aportar los recursos necesarios para atender los gastos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera mediante el envío de la correspondiente cuenta de cobro.

### 12. ABSTENERSE DE CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL O LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA.

Abstenerse de ceder su posición contractual (derechos y obligaciones) dentro del CONTRATO DE FIDUCIA o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA y del (de los) BENEFICIARIO(S), si esto último fuere procedente. Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a la FIDUCIARIA y al (a los) BENEFICIARIO(S), si ello fuere procedente, el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual, así como obtener del cesionario la aceptación de las condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA. Una vez la FIDUCIARIA apruebe la cesión, previa autorización del (de los) BENEFICIARIO(S), si la misma fuere procedente, la FIDUCIARIA dirigirá comunicación escrita al cesionario en la que conste que se ha registrado el cesionario en el FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE o como beneficiario de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el CONTRATO DE FIDUCIA. En el evento que la FIDUCIARIA no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, no será registrado el cesionario.

### 13. ABSTENERSE DE PIGNORAR DERECHOS FIDUCIARIOS.

En razón del carácter *intuite personae* del Contrato de Fiducia, EL FIDEICOMITENTE se obliga a no celebrar pignoración de derechos fiduciarios o participaciones en el FIDEICOMISO, sin la previa autorización de la FIDUCIARIA en cuanto esta puede derivar en una cesión de los mismos a un tercero en el evento de que se haga efectiva la garantía. Lo anterior en razón a que la FIDUCIARIA debe verificar en forma previa, la vinculación del cesionario para dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT). Cumplida esta condición sin ninguna objeción, ni reparos de ningún tipo la Fiduciaria deberá registrar la Pignoración.

### 14. MANTENER LA CONFIDENCIALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA.

Abstenerse de divulgar el contenido del CONTRATO DE FIDUCIA, salvo autorización expresa y escrita de la FIDUCIARIA (Ley 256 de 1996).

### 15. DESIGNAR LOS APODERADOS PARA LA DEFENSA DEL FIDEICOMISO Y ASUMIR LOS GASTOS DE DEFENSA Y EL PAGO DE CONDENAS.

En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, el FIDEICOMITENTE designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran; de igual manera asumirá el pago de las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO y la FIDUCIARIA, con ocasión de la ejecución del negocio fiduciario, en todos los eventos en que la causa no sea imputable al incumplimiento contractual por parte de LA FIDUCIARIA.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que el FIDEICOMITENTE no designe tales personas idóneas dentro del término que la FIDUCIARIA le solicite hacerlo, tales personas serán nombradas directamente por la FIDUCIARIA.

### 16. MANTENER INDEMNEMENTO A LA FIDUCIARIA.

Mantener indemne a la FIDUCIARIA por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o al PATRIMONIO AUTÓNOMO y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que EL FIDEICOMITENTE tenga con terceros, y en el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISO, según el caso.

### B. OBLIGACIONES ESPECIALES:

1. Aportar al FIDEICOMISO **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE** a la firma del CONTRATO DE FIDUCIA.
2. Suscribir en calidad de avalista o deudor solidario el pagaré, la carta de instrucciones que garantizan el(los) CRÉDITO(S), en el caso en que el banco así lo requiera.
3. Gestionar la obtención de todos los permisos y licencias requeridas para el desarrollo del PROYECTO (Radicación de documentos para la realización de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, licencias, servicios públicos, etc.). En todo caso será su responsabilidad obtener las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO, la modificación a los mismos y los demás permisos que requiera los obtendrá en su propio nombre. Así mismo, en forma previa a la celebración de PROMESAS de las UNIDADES INMOBILIARIAS, radicar ante la autoridad competente, todos los documentos exigidos por la Ley para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
4. Realizar un adecuado seguimiento al control e implementación de normas en materia de seguridad y salud en el trabajo.
5. Desde la fecha en que se transfiera el derecho de dominio al FIDEICOMISO del LOTE, recibirlo a título de comodato precario, de conformidad con la minuta adjunta en el **Anexo No. 3**. En virtud de este contrato de comodato, el FIDEICOMITENTE asumirá igualmente todas las obligaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento que pudiere estar a cargo del FIDEICOMISO, en calidad de titular del LOTE, así como todos los trámites tendientes a la restitución del LOTE arrendado. La FIDUCIARIA se limitará a suscribir los documentos necesarios para esta gestión, sin asumir ninguna responsabilidad sobre ella.
6. Otorgar a favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos que por virtud del CONTRATO DE FIDUCIA se obliga a pagar.
7. Suscribir por su cuenta y en su propio nombre las PROMESAS.
8. Entregar a la fiduciaria la información necesaria para llevar la contabilidad del fideicomiso, cuando sea necesario.
9. Entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega.
10. Asistir y/o representar a la FIDUCIARIA, por poder que se le otorgue para el efecto, frente a todos los requerimientos que se presenten por parte de CURADURIA y ALCALDIA competentes, entre otros.
11. Adelantar todos los trámites necesarios y conducentes a la obtención de las indemnizaciones derivadas de las garantías que sean constituidas a favor del FIDEICOMISO, en caso de configuración de siniestro(s), en desarrollo del PROYECTO.
12. Suscribir las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias asumiendo frente a los adquirentes la responsabilidad por el saneamiento y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme a lo previsto en la minuta modelo que se adjunta en el **Anexo No. 5**.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

13. Adelantar todos los actos relativos a la gerencia del PROYECTO, previstas en el artículo 9 del Decreto 2090 de 1989.
14. Adelantar bajo su responsabilidad y con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO la construcción del PROYECTO, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar el presupuesto y cronograma de obra, llevar su control y dirección técnica, y en general adelantar todas las gestiones inherentes al desarrollo de la construcción.
15. Remitir a la FIDUCIARIA dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, la certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal, con visto bueno del SUPERVISOR TÉCNICO, sobre las mejoras realizadas en el LOTE (avances de obra), y demás informes mensuales que conforme al Manual Operativo solicite la FIDUCIARIA sobre el avance de obra.
16. Asumir bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad la Administración Provisional de la Propiedad Horizontal que surja del desarrollo del PROYECTO, gestión que podrá delegar en un tercero que en su propio nombre, cuenta y riesgo contrate para el efecto, así como la entrega de las áreas y zonas comunes al administrador definitivo, para lo cual suscribirá conjuntamente con la FIDUCIARIA la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal.
17. Mantener indemne a la FIDUCIARIA por cualquier condena judicial o extrajudicial que se le imponga, por situaciones ocurridas en conexión con la entrega de los bienes comunes de la Propiedad Horizontal que surja del desarrollo del PROYECTO, o por la formalización de la entrega de las mismas; así como salir a la defensa de la FIDUCIARIA, en el evento de cualquier proceso promovido en su contra por situaciones derivadas con la transferencia de los bienes.
18. Remitir para revisión de la FIDUCIARIA las minutas de los actos en los que deba intervenir la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, al menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos, incluyendo el contrato de con el SUPERVISOR TÉCNICO.
19. Impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA para llevar a cabo la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES y en caso de que se incumpla por cualquier causa la obligación de hacer, consignada en las PROMESAS, la cual hace referencia a la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS, asumir la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, y que sean de su entera y exclusiva responsabilidad, relevando así a la FIDUCIARIA de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
20. Permitir el acceso en cualquier tiempo al PROYECTO, al SUPERVISOR TÉCNICO o los empleados de este designados para la ejecución de las actividades propias del SUPERVISOR TÉCNICO y a la persona o personas autorizadas por la FIDUCIARIA.
21. Entregar toda la documentación e información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente la FIDUCIARIA durante el desarrollo del mismo.
22. Informar a la FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.
23. Acaecida la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, firmar los instrumentos públicos y privados para perfeccionar la restitución fiduciaria de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO, en la fecha, hora y lugar en que así lo requiera la FIDUCIARIA mediante comunicación remitida al menos con diez (10) días hábiles de antelación, por correo certificado a la dirección registrada por el FIDEICOMITENTE en la FIDUCIARIA, y entregar a la FIDUCIARIA los recursos que ésta requiera para atender el pago de los gastos de transferencia que haya que atender para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles a la fecha del requerimiento remitido de igual manera por la FIDUCIARIA, comunicación en la cual se relacionen la preliquidación de tales gastos.
24. Constituir a favor del FIDEICOMISO, con cargo a los recursos del mismo, una póliza de seguros que comprenda los siguientes amparos:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

- a. Póliza Todo Riesgo Construcción: El valor asegurado será el ciento por ciento (100%) del valor total de los costos directos del PROYECTO, incluyendo los elementos, equipos y enseres que forman parte de la misma. Su vigencia será igual al período de la Construcción.
  - b. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: Cubre la responsabilidad civil derivada de la construcción adelantada y equivale al diez por ciento (10%) del total de los costos directos de las obras totales del PROYECTO, con una vigencia igual al periodo de construcción de todo el PROYECTO y tres (3) meses más. Este amparo puede estar contenido en la Póliza de todo riesgo constructor siempre y cuando en la misma se haga referencia expresa a este amparo.
  - c. Póliza de Garantía de pago de salarios y prestaciones sociales. El FIDEICOMITENTE responderá por los amparos de los empleados que por su cuenta y riesgo contrate, para el desarrollo de las labores propias de construcción o exigirá a los subcontratistas que tomen dicha póliza con relación a sus propios empleados en caso de que el FIDEICOMITENTE no tuviere empleados directos para el manejo de la mano de obra del proyecto. El valor de las pólizas será por el cinco por ciento (5%) del valor total correspondiente a mano de obra de cada subcontrato. Las pólizas tendrán una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más. Este amparo puede estar contenido en la Póliza de todo riesgo constructor siempre y cuando en la misma se haga referencia expresa a este amparo.
- 25.** En caso de que se incumpla por cualquier causa las obligaciones de hacer consignadas en las PROMESAS, asumir la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, relevando así a la FIDUCIARIA de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
- 26.** Para efectos de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, el FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA la información aquí descrita.
- a) Informe del grado de avance del PROYECTO y el método utilizado para su determinación.
  - b) En el evento en que el PROYECTO presente retraso o suspensión en su desarrollo, el FIDEICOMITENTE deberá revelar las razones de dicha circunstancia.
  - c) Informar cualquier tipo de situación que haya afectado la correcta ejecución del PROYECTO.
  - d) Informar si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO.
  - e) Informar el responsable de administrar el sistema de costeo del PROYECTO y de efectuar los reportes a la FIDUCIARIA.
  - f) Acreditar el reconocimiento de la cuenta por pagar de los recursos entregados al FIDEICOMISO por cada ADQUIRENTE.
  - g) Informar el detalle de los costos de construcción e ingresos por comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como del método utilizado para su asignación.
- 27.** El FIDEICOMITENTE, como constructor y enajenador de vivienda, se obliga a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los futuros propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme a lo previsto en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- 28.** A través del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, instruir a la FIDUCIARIA la realización de pagos y/o giros de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA y el MANUAL OPERATIVO. Así mismo, el FIDEICOMITENTE deberá certificar que se ajustan al objeto y finalidad del negocio fiduciario, según el procedimiento establecido en el MANUAL OPERATIVO.
- 29.** Remitir a LA FIDUCIARIA el informe de ventas de forma bimestral, de acuerdo con el formato que suministre LA FIDUCIARIA para tal efecto.
- 30.** Como constructor responsable, adelantar las gestiones necesarias y tendientes para obtener la devolución del IVA prevista en la Ley.
- 31.** Abstenerse de emprender o iniciar cualquier actividad de naturaleza constructiva sobre el LOTE, hasta tanto no se inicie la FASE DE CONSTRUCCIÓN, salvo la sala ventas y/o el apartamento modelo y aquellas actividades necesarias para la promoción y estructuración del PROYECTO.
- 32.** Adelantar las diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del(los) CRÉDITO(S) que se requieran para financiar el desarrollo del PROYECTO, e informar a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con tales trámites.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

33. Elaborar el presupuesto definitivo del PROYECTO así como el seguimiento y control del flujo de caja del FIDEICOMISO y seguimiento de la factibilidad del PROYECTO.
34. Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los ADQUIRENTES, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas PROMESAS.
35. Promocionar y comercializar EL PROYECTO directamente, teniendo en cuenta las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
36. Adelantar las diligencias del registro de las Escrituras Públicas de transferencia a favor de los ADQUIRENTES y entregar los certificados de tradición y libertad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los cuales conste el registro de la Escritura, acreditando así la transferencia de los mismos a los ADQUIRENTES.
37. Tramitar las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios que correspondan al PROYECTO.
38. Concurrir en la entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, firmando la respectiva acta de entrega.
39. Suscribir junto con la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, la escritura pública de compraventa que se habrá de celebrar con la VENDEDORA, según la MINUTA DE COMPRAVENTA DEL LOTE, y en virtud de la cual el FIDEICOMISO asumirá la titularidad jurídica del LOTE. EL FIDEICOMITENTE fungirá como deudor solidario del FIDEICOMISO de cara al pago del precio a favor de la VENDEDORA.
40. Asumir el pago del 50% de los costos de transferencia que se causen con ocasión de la celebración del contrato de compraventa con la VENDEDORA.

### 6.2.2. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

#### A. DERECHOS GENERALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Son derechos de EL FIDEICOMITENTE los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio. Los eventuales retardos del FIDEICOMITENTE para ejercer sus derechos frente a la FIDUCIARIA por incumplimiento de las obligaciones a cargo de ésta previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte del FIDEICOMITENTE a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente y/o el cumplimiento del contrato.

## CAPITULO VII LOS BENEFICIOS

**7.1. BENEFICIARIOS:** Es beneficiario de este CONTRATO DE FIDUCIA el FIDEICOMITENTE, en los términos a continuación descritos.

**DERECHOS DEL BENEFICIARIO:** Son derechos del FIDEICOMITENTE, como BENEFICIARIO, los que establece el artículo 1235 del Código de Comercio.

**7.2. BENEFICIOS DEL FIDEICOMITENTE:** Consisten en el derecho que tiene el FIDEICOMITENTE a recibir la transferencia de los recursos REMANENTES a la liquidación del FIDEICOMISO.

## CAPÍTULO VIII FUNCIONAMIENTO E INSTRUCCIONES

### 8.1. FUNCIONAMIENTO.

#### REGLAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

**1. PRELACIÓN DE PAGOS Y/O GIROS:** En desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA y a partir de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO los pagos y/o giros relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que de los mismos se establece, a saber:

- I. Comisión Fiduciaria.
- II. Atención de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO.
- III. Servicio del crédito.
- IV. Atención de los gastos y costos directos e indirectos del PROYECTO, que se realizarán conforme a las instrucciones del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, que cuenten con el visto bueno del SUPERVISOR TÉCNICO, de acuerdo con lo previsto en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO. Dentro de este concepto, se incluirán los ANTICIPOS y el reembolso de los Gastos Preliminares del Proyecto sufragados por el FIDEICOMITENTE.
- V. Honorarios del SUPERVISOR TÉCNICO.
- VI. Pago del precio del LOTE a favor de la VENDEDORA, según lo dispuesto en el numeral 5 la Cláusula 8.1. y el Anexo No. 9.
- VII. Devolución de RECURSOS a los ADQUIRENTES que desistan de la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual se realizará mediante el giro de los RECURSOS por cuenta del FIDEICOMITENTE, conforme a las instrucciones que le sean impartidas.
- VIII. La transferencia a favor del FIDEICOMITENTE de los beneficios y excedentes que le corresponden, según el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO:** El orden indicado en el numeral 1 de la presente Cláusula, es el orden de prelación que deberá tenerse en cuenta para el evento en que por cualquier circunstancia los RECURSOS del FIDEICOMISO fueren deficitarios para atender la totalidad de los pagos que se requieran, de forma tal que, en ese evento, los pagos se efectuarán siguiendo estrictamente dicha prelación.

**2. PROCEDIMIENTO DE PAGOS Y/O GIROS:** EL FIDEICOMITENTE, a través del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES instruirá a la FIDUCIARIA por escrito y/o de manera electrónica (a través del buzón de correo electrónico autorizado y registrado previamente por el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES los pagos y/o giros que se deban efectuar con cargo a los recursos administrados que se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO. La instrucción donde conste la orden de pago y/o giro deberá ser suscrita por el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado expresamente autorizadas para ello por parte del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES.

La orden de pago y/o giro será tramitada en el formato entregado por la FIDUCIARIA y como mínimo contendrá la siguiente información: Número del negocio, nombre del negocio, razón social de la empresa beneficiaria, nombres y apellidos completos del beneficiario o de los beneficiarios del pago y/o giro, documento de identificación (Nit o cédula de ciudadanía), cuenta corriente o de ahorros en la cual la FIDUCIARIA deberá abonar, transferir o trasladar los recursos indicando la entidad bancaria respectiva, valor bruto, concepto, fecha de la solicitud del pago y/o giro, deducciones, nombre del municipio donde se presta el servicio y/o se adquiere el bien, base gravable y retención en la fuente si es del caso, y valor neto a pagar. La anterior información se requiere con el fin que la FIDUCIARIA pueda atender oportunamente la orden impartida por el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado, quienes además se obligan a adjuntar a la orden de pago y/o giro respectiva, el original/copia de las facturas/cuentas de cobro según sea el caso y aplique, copia del Rut del beneficiario del pago y/o giro, original de la certificación bancaria para el primer pago, y demás documentos que se requieran para la ejecución del pago y/o giro. Es importante aclarar que las facturas/cuentas de cobro que soporten las instrucciones de pago y/o giro deberán corresponder al mes en el que se está solicitando el pago y/o giro.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

Tales pagos y/o giros serán causados y/o efectivamente pagados y/o girados por la FIDUCIARIA siempre que existan recursos suficientes y libres para ello en el FIDEICOMISO, excepto en los casos en que haya fuentes de pago que atender en desarrollo del presente FIDEICOMISO, caso en el cual la FIDUCIARIA pagará hasta el monto de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.

Los pagos y/o giros se realizarán a través de la entidad financiera donde se abran las cuentas del FIDEICOMISO, mediante abono en cuenta, transferencia, ACH, giro electrónico y/o traslado entre cuentas. En caso de que el pago se instruya mediante cheque, éste será únicamente de gerencia cuyo costo será asumido con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de insuficiencia se requerirán al FIDEICOMITENTE. El cheque de gerencia será entregado al beneficiario en la respectiva entidad bancaria, previa presentación por parte del mismo de su documento de identidad y, si se trata de persona jurídica, se requerirá la entrega del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente, con una vigencia no superior a treinta (30) días. El beneficiario del pago podrá autorizar la entrega del cheque de gerencia a un tercero, por escrito dirigido a la FIDUCIARIA, con reconocimiento de texto y firma ante Notario Público.

La orden de pago y/o giro junto con todos los soportes deberá radicarse en la FIDUCIARIA con dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el pago y/o giro antes de las 10:00 a.m., con el fin de que ésta pueda atenderse, en los términos y condiciones estipulados en el presente numeral.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La FIDUCIARIA será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 numeral 5 del Estatuto Tributario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar cualquier pago y/o giro a cualquier tercero, instruido por el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES, que haya sido vinculado en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes, lo cual declara conocer y entender el FIDEICOMITENTE con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA.

**3. INVERSIONES.-** LA FIDUCIARIA en ejercicio y desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA, invertirá los recursos objeto del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por ella, mientras los mismos son destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato, cuyos reglamentos EL FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar expresamente por haber recibido copia de los mismos. (**Anexo No. 2**). En este caso las inversiones nunca pondrán en riesgo el capital entregado a la Fiduciaria, incluyendo los recursos recibidos de los ADQUIRENTES.

EL FIDEICOMITENTE expresamente acepta: 1.- Que los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por la FIDUCIARIA son de desempeño variable y están condicionados al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; 2.- Que por su naturaleza, las obligaciones de la FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos son de medio y no de resultado, por lo que la FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones.

**4. INVERSIONES Y DEPOSITOS EN VINCULADOS:** EL FIDEICOMITENTE autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para invertir y/o depositar en cuentas bancarias de su matriz, filiales o subsidiarias, los recursos administrados en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA.

**5. PAGO DEL PRECIO DEL LOTE A FAVOR DE LA VENDEDORA:** La VENDEDORA recibirá como prestación por la transferencia del dominio del LOTE a favor del FIDEICOMISO el pago del precio del LOTE,

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

el cual se ha establecido en la suma equivalente al quince por ciento (15%) del valor de las VENTAS NETAS de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

Las sumas que le corresponden a LA VENDEDORA se pagarán de la siguiente forma:

- A partir del inicio de la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, cada dos (2) meses, la FIDUCIARIA calculará el valor entregado por todos los ADQUIRENTES a quienes se les haya escriturado su correspondiente unidad en el bimestre anterior, y al cincuenta por ciento (50%) de dicha suma aplicará el quince por ciento (15%). La suma resultante será entregada a LA VENDEDORA como abono al pago del precio dentro de los primero diez (10) días del mes siguiente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, si al terminar la escrituración de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, y habiendo aplicado la metodología descrita en la presente Cláusula, quedare algún valor pendiente de pago por parte del FIDEICOMISO y a favor de la VENDEDORA, se pagará hasta el límite de recursos existentes en el FIDEICOMISO. Si en el FIDEICOMISO no hubiere recursos disponibles para ello, el pago de dicho saldo será asumido directamente por EL FIDEICOMITENTE antes de la liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para el pago total del LOTE en la forma indicada (porcentaje sobre las ventas), se deberán descontar todos los pagos anticipados que le haya realizado el FIDEICOMITENTE directamente o a través del Fideicomiso, los cuales serán legalizados y descontados de las primeras liquidaciones, previa presentación a la FIDUCIARIA de la constancia de recibo expedida por la VENDEDORA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para el momento de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA el FIDEICOMITENTE declara que le ha anticipado a la VENDEDORA la suma de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$2.621.128.543 M/CTE).

### **CAPITULO IX REMUNERACIÓN**

**9.1. REMUNERACIÓN:** Por la realización de la gestión aquí estipulada, EL FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA a descontar de los recursos administrados de forma prioritaria, como remuneración por los servicios prestados durante la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA, incluida su etapa de liquidación, las siguientes sumas de dinero, sin perjuicio de que la facturación sea emitida por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE:

**COMISIÓN DE ESTRUCTURACIÓN:** Por la estructuración del CONTRATO DE FIDUCIA, la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.00) más IVA**, pagadera por una sola vez a la firma del CONTRATO DE FIDUCIA, previa presentación de la factura correspondiente por parte de la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE.

#### **COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN:**

**DURANTE LA FASE PRELIMINAR:** Desde la fecha de firma del CONTRATO DE FIDUCIA y hasta el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará a título de remuneración fiduciaria una suma fija mensual equivalente a **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTE (0.5 SMMLV) más IVA**.

**DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Desde el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará a título de remuneración fiduciaria una suma fija mensual equivalente a **CUATRO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTE (4 SMMLV) más IVA**, pagadera por mes o fracción. Dicha

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

comisión contempla la realización de hasta treinta (30) pagos y/o giros. Por cada pago o giro adicional se cobrará una suma equivalente a VEINTICUATRO MIL PESOS (\$24.000) más IVA.

**FASE DE LIQUIDACIÓN:** Culminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN y transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todas las actividades estarán destinadas a la liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA, durante dicha etapa se cobrará una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV)** más IVA, hasta la liquidación del FIDEICOMISO.

### COMISIÓN VARIABLE:

**Cesión de Posición Contractual:** Por cada cesión de posición contractual que sea notificada a la FIDUCIARIA dará derecho a una remuneración de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más IVA, suma que será cobrada en el mes en que se ejecute dicha labor a cargo del FIDEICOMITENTE que notifique y remita a la FIDUCIARIA la documentación para efectos del registro de la misma.

**Por Documento Jurídico:** Por cada documento, distinto a aquellos que en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA la FIDUCIARIA se obliga a suscribir, que deba elaborar, revisar, comparecer o suscribir la FIDUCIARIA, tales como, pero sin limitarse a, promesas de compraventa, escrituras de transferencia de la propiedad a cualquier título excluyendo las de UNIDADES INMOBILIARIAS del proyecto, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV más IVA)** más IVA, el cual será cobrado únicamente durante el mes en que deba ejecutarse dicha gestión.

**Celebración de Otrosí:** Toda modificación al CONTRATO DE FIDUCIA solicitada por el FIDEICOMITENTE dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV)** más IVA, valor que será cobrado en el mes en que suscriba el mismo.

**Horas/Hombre de Representante Legal:** En el evento de requerirse la asistencia a reuniones, audiencias judiciales o extrajudiciales vinculadas a procesos administrativos o judiciales que involucren o puedan afectar los bienes fideicomitidos, se cobrará una remuneración adicional a favor de la FIDUCIARIA, correspondiente a la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000,00)** más IVA por cada hora que destine un representante legal de la FIDUCIARIA para adelantar dichas gestiones. Dicha suma se reajustará cada 1 de enero con base en el IPC certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.

**Administración del LOTE sin objeto inmobiliario:** En el evento en que el FIDEICOMISO posea la titularidad del LOTE y no se vaya a realizar el PROYECTO, la FIDUCIARIA tendrá derecho a una remuneración de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más IVA, suma que será cobrada desde el mes que el FIDEICOMITENTE tome tal decisión.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La comisión de administración de que trata la presente Cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la FIDUCIARIA para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, los cuales serán descontados de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo estipulado en el literal B. de la Cláusula 6.2. del Capítulo VI del CONTRATO DE FIDUCIA y, en caso de insuficiencia de los mismos, serán aportados directamente por EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO TERCERO:** 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.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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 la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el evento que los recursos administrados sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectivos Abiertos administrados por LA FIDUCIARIA, mientras los mismos se destinan a los fines del presente contrato, la comisión por dicha administración será la establecida en el reglamento del Fondo correspondiente, cuya copia declara recibir EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato, calculada con base en el valor del Fondo al cierre de operaciones al día  $t - 1$  (VFCT-1).

### CAPITULO X RENDICIÓN DE CUENTAS

**10.1. RENDICIÓN DE CUENTAS:** LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a EL FIDEICOMITENTE y/o al(a los) BENEFICIARIO(S) cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Junto con la rendición de cuentas la FIDUCIARIA entregará un reporte escrito que contendrá el monto de los dineros administrados, pagos y/o desembolsos realizados, según corresponda, rendimientos obtenidos, gastos del FIDEICOMISO por concepto de los recursos administrados y demás información necesaria y relevante, sin perjuicio del envío del extracto mensual de los vehículos de inversión en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por la FIDUCIARIA, según ello fuere procedente. Para efectos de su envío, LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas a EL (LOS) FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S), al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a la FIDUCIARIA, junto con los anexos indicados en la misma.

### CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**11.1. DURACIÓN:** EL CONTRATO DE FIDUCIA tendrá un término de duración de treinta y seis (36) meses prorrogables por dieciocho (18) meses más, por decisión del FIDEICOMITENTE, aprobada por LA VENDEDORA, contado(s) a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA. En cualquier caso si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado con al menos un mes de antelación al vencimiento del plazo inicial, o de sus prórrogas, el CONTRATO DE FIDUCIA se prorrogará automáticamente y de manera sucesiva, por periodos de un (1) mes.

**11.2. TERMINACIÓN:** EL CONTRATO DE FIDUCIA podrá darse por terminado en los siguientes casos:

#### A. CAUSALES GENERALES:

1. Por las causales establecidas en el artículo 1240 C.Co. a excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.
2. Cuando la FIDUCIARIA haya hecho entrega total de los recursos fideicomitados al(a los) BENEFICIARIO(S) y/o al FIDEICOMITENTE, según corresponda.
3. Por mutuo acuerdo de las PARTES, previa aceptación expresa y escrita de el (los) BENEFICIARIO(S).
4. Cuando LA FIDUCIARIA compruebe que algunas o todas de las declaraciones previstas en la Cláusula 2.2. del Capítulo II no fueron ciertas, se incumplan, o de las mismas se derive un riesgo para los intereses del FIDEICOMISO.
5. En el evento que EL FIDEICOMITENTE no suministre los recursos necesarios para atender los gastos del FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.3.6. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones descritas en la Política de Antifraude y Anticorrupción, según lo previsto en el numeral 13.14 del Capítulo XIII del CONTRATO DE FIDUCIA.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

7. Por la imposibilidad de obtener la restitución del LOTE de parte de los arrendadores, dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA. No obstante lo anterior, las partes (Fideicomitentes y Fiduciaria) podrán de mutuo acuerdo prorrogar este plazo.

### **CAPITULO XII LIQUIDACIÓN**

#### **12.1. LIQUIDACIÓN DE LA FIDUCIA:**

**A. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO, atendiendo el siguiente trámite:

1. Liquidación de la obra por parte del FIDEICOMITENTE, con una rendición de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resultaren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO.
2. Certificación expresa del FIDEICOMITENTE acerca de la culminación del PROYECTO, en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
3. Acreditación por parte del FIDEICOMITENTE de la constitución de la póliza de estabilidad de la obra.
4. Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTES que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO al FIDEICOMISO. Su entrega física la realizará el FIDEICOMITENTE. Se deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los certificados de tradición y libertad o constancias de inscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se celebraron los actos de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, y de las Actas de Entrega Material de las UNIDADES INMOBILIARIAS suscritas por los ADQUIRENTES y el FIDEICOMITENTE, o en su lugar la certificación expedida por el FIDEICOMITENTE manifestando que se surtió el proceso de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuyas actas de entrega están bajo su custodia.
5. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del PROYECTO, y certificación del FIDEICOMITENTE en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el PROYECTO, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales. En el evento en que por cualquier circunstancia no sea factible presentar las Actas de Liquidación referidas, se podrá liquidar el FIDEICOMISO sin necesidad de presentarlas, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE suscriba a favor de la FIDUCIARIA un documento en el cual se comprometa a mantener indemne a la FIDUCIARIA por todo concepto derivado de la falta de entrega de dichas Actas.
6. El FIDEICOMITENTE deberá remitir el Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrador de la copropiedad resultante del desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se haya constituido. En el evento en que por cualquier circunstancia no sea factible la recepción de las áreas comunes o de algunas de ellas, se podrá liquidar el FIDEICOMISO sin necesidad de presentar el Acta a la que se refiere el presente numeral, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE suscriba a favor de la FIDUCIARIA un documento en el cual se comprometa a mantener indemne a la FIDUCIARIA por todo concepto derivado de la falta de entrega de las zonas comunes pendientes.
7. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no hubiere asumido en las escrituras por las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, la obligación de adelantar las diligencias para el desenglobe catastral de las mismas, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los Boletines Catastrales en los cuales se evidencie la realización del desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

8. Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTE(S), atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirán a el FIDEICOMITENTE las utilidades resultantes del PROYECTO, así como los demás bienes que quedaren en el FIDEICOMISO.
9. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE la rendición final de cuentas de su gestión en el FIDEICOMISO, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la transferencia de los remanentes al beneficiario, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte del FIDEICOMITENTE en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, la FIDUCIARIA dejará constancia escrita de éste hecho.
10. Durante el período de la liquidación solo procederán para la FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**B. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO:** En el evento en que por fuerza mayor o caso fortuito, eventos imprevisibles, orden de autoridad competente no resulte viable continuar con el desarrollo del PROYECTO, previa decisión del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA deberá liquidar el FIDEICOMISO conforme al siguiente trámite:

1. LIQUIDACIÓN DE LA OBRA. Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo del FIDEICOMITENTE, con una rendición de cuentas de los costos de la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA.
2. ATENCIÓN DE LOS PASIVOS. LA FIDUCIARIA procederá a pagar todos los pasivos a favor de los ADQUIRENTES. Posteriormente, LA FIDUCIARIA procederá a atender los pasivos a cargo del FIDEICOMITENTE y el CRÉDITO, hasta concurrencia de los RECURSOS, y ante la insuficiencia de los mismos, el FIDEICOMITENTE deberá aportar los demás RECURSOS que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del FIDEICOMISO y la atención de los gastos del FIDEICOMISO durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de daciones en pago, si en desarrollo de este trámite pasa un (1) mes desde que la FIDUCIARIA le informe a EL FIDEICOMITENTE sobre la notificación de demandas formuladas por los acreedores del FIDEICOMISO para el cobro de sus créditos, sin que haya sido posible obtener del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el aporte de los RECURSOS necesarios para atender el pago de los pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el no cumplimiento de la obligación de aportar los RECURSOS requeridos, por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a la FIDUCIARIA.

Una vez atendidos todos los pasivos enunciados en el inciso anterior, la FIDUCIARIA procederá a transferir el LOTE o los bienes remanentes si hubo dación en pago, en el estado en que se encuentre y previo descuento de las sumas abonadas, a la VENDEDORA.

3. RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES. Atendidos los pasivos del FIDEICOMISO y el(los) CRÉDITO(S), y efectuados los pagos a favor de la VENDEDORA, se transferirán los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al(los) FIDEICOMITENTE(S).
4. RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO a favor EL FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA entregará a éste la rendición final de cuentas de su gestión, y lo citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL FIDEICOMITENTE en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de este hecho.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

Las comunicaciones a que hace referencia este literal se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que EL FIDEICOMITENTE no comparezca en la fecha que le señale la FIDUCIARIA para la suscripción de los documentos públicos y/o privados correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, el FIDEICOMITENTE con la firma del presente documento otorga de manera irrevocable poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación. Para tales efectos, la FIDUCIARIA cederá al FIDEICOMITENTE el contrato de comodato sobre el o los lotes fideicomitidos, si a ello hubiere lugar, celebrado de acuerdo con las instrucciones contempladas en este contrato de fiducia, aceptando desde ahora el FIDEICOMITENTE que de esa manera la FIDUCIARIA le haga entrega de los predios de cuya restitución sean beneficiarios, exonerando desde ahora a la FIDUCIARIA por cualquier deterioro que presenten los predios al momento en que la persona que detente la posición contractual de comodatario haga la restitución material de los inmuebles.

### **CAPITULO XIII VARIOS**

**13.1. NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el Título XIII Libro IV Capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar, y aquellas normas que le resulten aplicables atendiendo el objeto definido para el presente Contrato de Fiducia y la naturaleza jurídica del FIDEICOMITENTE.

**13.2. IMPUESTOS:** LA FIDUCIARIA apropiará con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO las sumas correspondientes para el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente contrato por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO, o actividades desarrolladas a través de éste, la obligación formal de declarar y sustancial de pagar los mismos, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme lo establece el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 y demás normas que la complementen, modifiquen y adicionen.

**PARÁGRAFO:** En el evento que LA FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales y sustanciales, conforme lo prevé el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario, por causas imputables a EL FIDEICOMITENTE, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los recursos administrados y/o deberán ser entregados por EL FIDEICOMITENTE previo requerimiento que en tal sentido le haga LA FIDUCIARIA.

**13.3. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE, aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de LA FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones sólo podrá acreditarse con el recibo expedido por LA FIDUCIARIA.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

**13.4. IRREVOCABILIDAD:** El CONTRATO DE FIDUCIA es de carácter irrevocable, y solo podrá ser terminado por el acaecimiento de alguna de las causales legales y/o contractuales mencionadas en el mismo. En virtud de lo anterior, el CONTRATO DE FIDUCIA no podrá modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones por decisión unilateral de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

### 13.5. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA:

El CONTRATO DE FIDUCIA podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las PARTES. No obstante lo anterior, dicha modificación requerirá autorización adicional de LA VENDEDORA, en caso de que se pretendan implementar cualquier modificación que pueda afectar los derechos a su favor.

**13.6. VALOR DEL CONTRATO:** El valor del presente contrato es indeterminado, pero determinable, con base en la suma de las comisiones fiduciarias a causarse a favor de LA FIDUCIARIA.

**13.7. RESTABLECIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL:** En caso que durante la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA se presenten situaciones que den lugar a la revisión del valor de la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, así como de los costos y gastos en que ésta incurra para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, según el caso, tendrán derecho, previa solicitud efectuada por la parte afectada a la otra, a solicitar el restablecimiento del equilibrio de la ecuación económica del presente Contrato, por la ocurrencia de situaciones que no sean imputables a LA FIDUCIARIA o al FIDEICOMITENTE, según el caso. Para tales efectos, las partes acuerdan agotar el siguiente procedimiento:

La Parte que se considere afectada remitirá una comunicación a la última dirección física y/o de correo electrónico registrada por la otra Parte, exponiéndole la(s) causa(s) que dieron o darán lugar al rompimiento de la ecuación contractual.

La Parte requerida tendrá un término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la citada comunicación para pronunciarse sobre la misma.

Si la respuesta dada por la Parte requerida no contiene propuestas o fórmulas que permitan el restablecimiento de la ecuación contractual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que se radique la respuesta a la Parte que lo requirió, las partes designarán de común acuerdo un amigable componedor que defina con fuerza vinculante para cada una de ellas, la controversia surgida con ocasión del presunto rompimiento de la ecuación contractual.

Los efectos, designación y procedimiento del mecanismo de amigable composición se surtirán conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 1563 de 2012 o la norma que haga sus veces.

La decisión tomada por el amigable componedor producirá los efectos legales propios de la transacción según lo dispuesto en los artículos 2469 y siguientes del Código Civil Colombiano.

**13.8. NOTIFICACIONES:** Las partes contratantes declaran que para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

#### FIDEICOMITENTE:

NATURA S.A.S.

Dirección: Calle 125 Bis No. 20-75 Int 1 Of 401

Teléfono: 6193466

Correo electrónico: [lquizobony@achcol.com](mailto:lquizobony@achcol.com)

#### LA FIDUCIARIA:

Carrera 13 No. 26A-47 Piso 9, Bogotá

Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con cinco (5) días de antelación, so pena de que se entienda válidamente notificada mediante correo certificado remitido

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

al sitio anterior registrado. Las comunicaciones dirigidas por las partes deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello.

**13.9. CONFIDENCIALIDAD:** Este contrato ha sido elaborado por LA FIDUCIARIA. Su texto, contenido y estructura no podrán ser divulgados por EL FIDEICOMITENTE, ni por el(los) BENEFICIARIO(S) ni por ninguno de sus empleados, salvo autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA. Esta CONFIDENCIALIDAD se encuentra protegida por la Ley 256 de 1996.

**13.10. LEGALIZACION Y PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes.

**13.11. SARLAFT:** Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE 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. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL FIDEICOMITENTE en todo caso autoriza a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato y/o para suspender su ejecución total o parcialmente en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, representantes legales, apoderados, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hay lugar en desarrollo de este contrato y (iii) Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, representantes legales, apoderados, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).

**13.12. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO:** EL FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a las centrales de información financiera, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento, dato negativo que se reportará a los operadores de tales bases de datos previa comunicación que remita la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE al menos con veinte (20) días calendario de antelación, para que este último tenga la oportunidad de efectuar el correspondiente pago o controvertir los diferentes aspectos del dato negativo en forma previa a la realización del reporte conforme lo prevé la Ley 1266 de 2008. Así mismo, faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el FIDEICOMITENTE tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y se circularicen con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE se compromete a aportar toda la documentación que le sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información, de acuerdo con las normas vigentes.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

### 13.13. TRATAMIENTO DE LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA.

Las Partes aclaran que frente a la(s) base(s) de datos que EL FIDEICOMITENTE suministre a LA FIDUCIARIA para el desarrollo del objeto presente contrato, el FIDEICOMITENTE continuará siendo el responsable y encargado de la(s) misma(s) en los términos de la Ley 1581 de 2012.

**13.14. ANTIFRAUDE Y ANTICORRUPCIÓN:** LAS PARTES declaran y acuerdan que: i) LA FIDUCIARIA cuenta con una política antifraude y anticorrupción, la cual es conocida y aceptada por EL FIDEICOMITENTE. En virtud de esta política se pretenden desarrollar acciones coordinadas para prevenir el fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas e incentivar el compromiso de sus grupos de interés contra el fraude y la corrupción. En virtud de lo anterior EL FIDEICOMITENTE se obliga para con LA FIDUCIARIA a cumplir con esta política, a informarle de cualquier circunstancia que pudiere ir en contra de la misma y evitar cualquier práctica indebida, fraudulenta o corrupta. ii) declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción y antisoborno, no realizará directa ni indirectamente, una oferta, pago, promesa de pago ni autorizará que se entregue cualquier otro cosa de valor a un funcionario público o privado (incluyendo, sin carácter taxativo, empleados de dependencias gubernamentales), un funcionario o empleado de un organismo público internacional, un partido político o funcionario de un partido o cualquier candidato a un cargo político o a persona alguna sabiendo o teniendo conocimiento de que existen altas probabilidades de que la totalidad o parte de dicho dinero o cosa de valor será ofrecida entregada o prometida, en forma directa o indirecta a un funcionario público o a un funcionario o empleado de un organismo público internacional, a un partido político o un funcionario de este, o a cualquier candidato para un cargo político con el propósito de: **a)** Influenciar un acto o decisión de tal funcionario, empleado, partido político, funcionario o candidato de un partido en su carácter oficial, incluyendo la decisión de incumplimiento de sus funciones públicas: o, **b)** inducir a dicho funcionario, empleado, partido político o candidato a emplear su influencia con el gobierno, dependencia de gobierno u organismo que represente para afectar o influenciar cualquier acto o decisión de tal gobierno, dependencia u organismo u obtener una ventaja indebida para ayudar a obtener o conservar el negocio o para direccionar el negocio o cualquier otra. LAS PARTES notificarán inmediatamente entre ellas cuando verifiquen que no se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de este literal. Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción"). En consideración de lo anterior, las partes se obligan a acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional.

**PARÁGRAFO:** Será causal de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente descritas, evento en el cual LA FIDUCIARIA dará por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin que por este hecho haya lugar al pago de sanción o indemnización alguna. Lo anterior sin perjuicio que LA FIDUCIARIA adelante todas las acciones legales a que hubiere lugar ante las autoridades competentes.

Para que surta efectos la terminación del presente contrato por el incumplimiento de las políticas descritas en la presente cláusula, bastará la notificación de la decisión de terminación por cualquier medio escrito por parte de LA FIDUCIARIA.

**13.15. NULIDAD PARCIAL:** Si una parte del CONTRATO DE FIDUCIA fuere declarada nula, ineficaz, inexigible o en conflicto con la ley, esto no afectará la validez del resto de este contrato, y las demás cláusulas

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE NATURA S.A.S. CON LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

se mantendrán en vigor, a menos que la(s) cláusula(s) inválida(s) sea(n) esencial(es) para del cumplimiento del objeto y finalidad del mismo.

**13.16. INTEGRIDAD:** El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, específicamente la propuesta presentada por LA FIDUCIARIA y su aceptación por parte de EL FIDEICOMITENTE (en todo aquello que se oponga al contenido de este documento), y por lo tanto, las partes declaran que será el único que tendrá valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos, en relación con el objeto contractual pactado.

**13.17. DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA:** Aunque el texto del CONTRATO DE FIDUCIA fue elaborado por LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.

**13.18. CONFLICTO DE INTERES:** De conformidad con lo previsto en el numeral 2.2.5 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica), y los artículos 98 y 146 del EOSF (Decreto 663 de 1993), las partes declaran que han evaluado y no han encontrado situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** En todo caso, las partes acuerdan que los posibles conflictos, en caso de presentarse, serán administrados e informados a EL FIDEICOMITENTE, designando de común acuerdo un tercero, utilizando para el efecto los servicios que presta la Cámara de Comercio de Bogotá para el efecto, quien en caso de desacuerdo de las partes designará dicho tercero, para que medie sobre las circunstancias presentadas. En caso contrario, si las partes no acuden a tal instancia, éstas deberán acudir al mecanismo previsto en el capítulo siguiente para dirimir sus diferencias.

**13.19. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que ha recibido de parte de LA FIDUCIARIA la matriz estándar de análisis de los eventuales riesgos previsibles a que puede estar sometido el presente contrato durante su ejecución y terminación, todo lo cual consta en el **Anexo No. 6** del CONTRATO DE FIDUCIA, declarando en consecuencia que los conoce y acepta.

### CAPITULO XIV ARREGLO DIRECTO

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

**Fin página 31**





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**A) INFORMACIÓN DE LAS PARTES**

**I) DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**NIT:** 800.143.157-3

**Nombre del representante legal o apoderado:** MAURICIO GUZMAN CARVAJAL

**C.C:** 94.400.808 expedida en Cali.

Sociedad constituida a través de: Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaria 13 de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991.

**Dirección de domicilio de la Sociedad:** Carrera 13 No. 26A-47, Piso 10, de Bogotá.

**Teléfono:** (1) 297 3030.

**II) DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR:**

Constituyente Promotor	
<b>Nombre:</b>	<b>NATURA S.A.S.</b>
<b>NIT:</b>	901.376.166-6
<b>Dirección de domicilio:</b>	Calle 125 Bis No. 20-75 Int 1 Of 401, Bogotá D C.
<b>Teléfono:</b>	6193466
<b>Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:</b>	iquizobony@achcol.com
<b>Datos del representante legal o apoderado:</b>	
<b>Nombre:</b>	<b>ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA</b>
<b>Documento de identificación:</b>	19.460.094

**B) INFORMACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:**

(1) Nombre: NATURA CIENTO TRECE (113)

(2) Predio(s) objeto de desarrollo:

Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral
CALLE 17 # 112B - 58, BOGOTÁ D.C.	50C-88068	22 112 5

(3)

Licencias urbanísticas requeridas	Seleccione con una X
Licencia de Urbanización	
Licencia de Construcción	X
Licencia de Parcelación	
Licencia de Subdivisión	

(4) UNIDADES DEL PROYECTO:

TIPO DE UNIDAD	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES DE LA ETAPA
VIVIENDA: Casas, Apartamentos, Lotes Urbanizados	175 Apartamentos.
COMERCIO: Oficinas, Locales, Bodegas, Lotes Urbanizados	4 Locales Comerciales.

(5) ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ESTIMADA DEL PROYECTO: 11.000 M2

(6) VALOR TOTAL DE VENTAS: \$30.433.784.200 COP

(7) TÉRMINO ESTIMADO DE DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: 18 Meses por etapa (se empieza una etapa sin terminar la primera que se construye, esto es, se sobreponen los términos, no se suman)

(8) PROYECTO DIVIDIDO EN ETAPAS: Marque con una X: (SI ) (NO )

(9) CONSTRUCTOR:

<b>Nombre:</b>	<b>NATURA S.A.S.</b>
<b>NIT:</b>	901.376.166-6



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**C) VEHICULO DE INVERSIÓN:** Fondo de Inversión Colectiva Occidente.

**D) CONDICIONES:** Son las que se relacionan más adelante. En el evento de que conforme a lo indicado en el numeral (8) del literal B) de este Capítulo Introdutorio el PROYECTO esté dividido por Etapas, las CONDICIONES se cumplirán por Etapa.

Las CONDICIONES son las siguientes:

CONDICIONES					Marque con una X
(1) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR se encuentre autorizado para realizar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El cumplimiento de esta CONDICIÓN se acreditará mediante la entrega a LA FIDUCIARIA de la copia del documento proferido por la autoridad competente para ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mediante el cual se determina la fecha a partir de la cual EL CONSTITUYENTE PROMOTOR está autorizado para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del PROYECTO, o copia de la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Decreto 2180 de 2006 efectuada con quince (15) días hábiles de antelación, sin que en ese lapso se hubiere formulado por la autoridad competente requerimiento de aclaración o corrección de los documentos radicados. (SÓLO APLICA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA)					X
(2) Que el PROYECTO cuente con las licencias urbanísticas indicadas en el numeral (3) del literal B) de este Capítulo Introdutorio. El cumplimiento de esta CONDICIÓN se deberá acreditar mediante la entrega a LA FIDUCIARIA de la copia de la(s) respectiva(s) licencia(s), y sus renovaciones si es del caso.					X
<b>SI EL NIVEL DE SEPARACIÓN ES POR ETAPAS DEL PROYECTO:</b>					
(3) Que se hayan constituido INVERSIONES cuya sumatoria del saldo individual no podrá ser inferior a TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (\$369.207.559), con las cuales se cumpla la opción de índice mínimo de separación diligenciado:					
SI ES POR ETAPAS EL TODO PROYECTO	Opción 1 UNIDADES DEL PROYECTO	Opción 2 Metros Cuadrados de área privada construida	Opción 3 Valor UNIDADES DEL PROYECTO objeto de Separación]	Aplica a todos los casos, según opción diligenciada Participación Porcentual sobre el total de la ETAPA	X
	X			70% de las unidades del proyecto, es decir 122 unidades	
(4) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR o el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, sea el titular pleno del derecho de dominio del (de los) predio(s) en el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO, identificado(s) en el numeral (2) del literal B) de este Capítulo Introdutorio, libre(s) de medidas cautelares, limitación de dominio y/o gravamen, salvo la hipoteca constituida para garantizar el crédito contratado para financiar el desarrollo del PROYECTO. Esta CONDICIÓN se acreditará mediante la entrega a LA FIDUCIARIA de los siguientes dos documentos:					X
a) Del certificado de tradición y libertad del (de los) predio(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el(los) que conste lo previamente enunciado, inferior 30 días de expedición.					

VERIFICADO



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

CONDICIONES	Marque con una X
(4) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR entregue a la FIDUCIARIA copia de la carta de pre - aprobación del crédito constructor para la financiación del desarrollo del PROYECTO, por un valor de TRECE MIL SEICIENTOS MILLONES PESOS M/CTE (\$ 13.600.000.000).	X
<b>(LAS DEMÁS QUE EN RAZÓN A LAS CARACTERÍSTICAS DEL NEGOCIO, SE CONVENGAN CON EL CONSTITUYENTE PROMOTOR)</b>	

**E) PLAZO PARA ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES:** VEINTICUATRO (24) MESES por etapa. Vencido el plazo inicial, éste se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual. Las demás prórrogas se celebrarán por acuerdo previo y escrito del CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

Los CONSTITUYENTES ADHERENTES con la firma del ACUERDO DE VINCULACIÓN aceptarán las prórrogas del plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES que convengan EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y LA FIDUCIARIA. Durante las prórrogas los CONSTITUYENTES ADHERENTES podrán en cualquier momento terminar unilateralmente su vinculación al encargo fiduciario sin sanción o penalidad alguna.

En caso de que conforme al numeral 8 del literal B) de este Capítulo Introdutorio el PROYECTO está dividido en Etapas, a partir de la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario comenzará a correr el plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES de la Primera Etapa. El plazo de las demás Etapas comenzará a correr a partir de la fecha de la comunicación escrita del CONSTITUYENTE PROMOTOR informando a la FIDUCIARIA su decisión de iniciar la promoción de la respectiva Etapa.

**F) FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:**

Es el patrimonio autónomo que será constituido por el CONSTITUYENTE PROMOTOR para el desarrollo de EL PROYECTO, al cual será transferido el derecho de dominio del lote de terreno sobre el cual se construirán las UNIDADES DEL PROYECTO, así como el cien por ciento (100%) de los recursos recibidos una vez cumplidas las CONDICIONES, para destinarlos al desarrollo del PROYECTO.	Marque con una X	
	SI	NO
	X	

**G) APODERADO ESPECIAL DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR (previsto en cláusula 2.3):**

Nombre	ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA
Documento de Identificación	19.460.094
Dirección	Calle 125 Bis No. 20-75 Int 1 Of 401
Teléfono	6193466
Correo electrónico	lquizobony@achcol.com

**H) BENEFICIARIOS:** Son beneficiarios:

(1) En caso de acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES, el sujeto indicado más adelante será beneficiario de la transferencia directa o por cuenta de éste a un tercero, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados, junto con los rendimientos financieros, (los cuales no harán parte del valor de adquisición de las UNIDADES DEL PROYECTO). A continuación, marque con una X la opción apropiada:

El CONSTITUYENTE PROMOTOR directamente	
CONSTITUYENTE PROMOTOR por transferencia de recursos por su cuenta al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	X
El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA directamente	

(2) Los CONSTITUYENTES ADHERENTES, respecto de las INVERSIONES abiertas a su nombre en caso de no acreditarse dentro del plazo indicado en el literal E) el cumplimiento de las CONDICIONES, o de los recursos resultantes de la inversión por terminación anticipada del vínculo contractual, previa realización de las deducciones previstas en el contrato de encargo fiduciario.

(3) EL CONSTITUYENTE PROMOTOR será beneficiario de la sanción a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES que desistan de la separación de las UNIDADES DEL PROYECTO y de la transferencia de recursos



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

a su favor por los gastos administrativos derivados de las cesiones de los ACUERDOS DE VINCULACIÓN por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

**I) SANCIÓN A CARGO DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE Y A FAVOR DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR, POR TERMINACIÓN DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN MOTIVADO EN EL DESISTIMIENTO DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE, MORA O POR NO ACREDITAR LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MARCADAS EN EL NUMERAL 5 DEL ANEXO 1 DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Marque con una X: SI () – NO ()

En caso afirmativo seleccione una de las siguientes opciones:

BASE	Marque con una X	PORCENTAJE O VALOR
Valor de la UNIDAD DEL PROYECTO prevista en el ACUERDO DE VINCULACIÓN		
Porcentaje de recursos aportados	X	15%
Suma de dinero		

**J) VALOR A TRANSFERIR A FAVOR DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR, UNA VEZ APROBADA Y REGISTRADA LA CESIÓN DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN POR PARTE DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:** Marque con una X: SI () – NO ()

En caso afirmativo seleccione una de las siguientes opciones:

BASE	Marque con una X	PORCENTAJE O VALOR
Valor de la UNIDAD DEL PROYECTO prevista en el ACUERDO DE VINCULACIÓN		
Recursos aportados	X	15%
Suma de dinero		

**K) REMUNERACIÓN Y GASTOS:**

**I) REMUNERACIÓN QUE EL CONSTITUYENTE PROMOTOR PAGARÁ A LA FIDUCIARIA.** Para determinar el valor de la remuneración a favor de LA FIDUCIARIA, se aplicarán las siguientes reglas:

- Durante la Fase de promoción y vinculación de los Constituyentes Adherentes (Adquirientes de las unidades del proyecto), la remuneración mensual de administración del contrato de encargo de preventa será equivalente a **DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.0 SMMLV) más IVA.**
- La remuneración antes indicada iniciará a partir del primer ingreso de recursos por parte del primer Constituyente Adherente que se vincule al proyecto.
- Cesión de Posición Contractual: Por cada cesión de posición contractual que sea notificada a la Fiduciaria dará derecho a una remuneración de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) más IVA**, suma que será cobrada en el mes en que se ejecute dicha labor a cargo del Fideicomitente que notifique y remita a la Fiduciaria la documentación para efectos del registro de la misma.
- Celebración de Otrosí: Toda modificación al Contrato de Fiducia Mercantil solicitada por el Fideicomitente dará derecho a una remuneración a favor de la fiduciaria de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV) más IVA**, valor que será cobrado en el mes en que suscriba el mismo.
- Representante Legal: En el evento de requerirse la asistencia a reuniones, audiencias judiciales o extrajudiciales vinculadas a procesos administrativos o judiciales que involucren o puedan afectar los bienes fideicomitidos, se cobrará una remuneración adicional a favor de la Fiduciaria, correspondiente a la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000,00) más IVA** por cada hora que destine un representante legal de la Fiduciaria para adelantar dichas gestiones. Dicha suma se reajustará cada 1 de enero con base en el IPC certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**II) GASTOS:**

- Por la expedición de cada tarjeta: la suma de **DOS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$2.150.00)** más IVA.
- Por cada recaudo de recursos: **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE (\$4.137)** más IVA, en el caso de realizar el recaudo por código de barras con BANCOLOMBIA S.A. Con Banco de Occidente S.A. Banco Av villas y Banco de Bogotá el costo de recaudo esta exonerado.
- OFICINA DE PAGO VIRTUAL – OPV:

PRODUCTO	VALOR COMISION
Transacciones hasta \$15.000.000	\$1.600 + IVA
Transacciones superiores a \$15.000.001	\$2.400+ IVA

**L) VALOR DEL CONTRATO.** dependerá de la vigencia del contrato y se estima inicialmente en \$34.610 000 + IVA.

**CLAUSULADO GENERAL**

**EL(LOS) CONSTITUYENTES PROMOTORES y LA FIDUCIARIA,** identificados en el literal A) del Capítulo Introdutorio del presente documento, han convenido celebrar el presente contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**

<b>I. OBJETO</b>	Que LA FIDUCIARIA administre los recursos que se reciban de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES en desarrollo de lo cual la FIDUCIARIA previamente celebrará los ACUERDOS DE VINCULACIÓN para la adhesión al encargo fiduciario de CONSTITUYENTES ADHERENTES que le indique EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, y conforme a tales Acuerdos LA FIDUCIARIA reciba de los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos acordados por éstos con el CONSTITUYENTE PROMOTOR destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, y como mandataria con representación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES constituya las INVERSIONES, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, liquide las INVERSIONES y transfiera dichos recursos con sus respectivos rendimientos al BENEFICIARIO identificado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio, CONDICIONES cuyo cumplimiento se deberá acreditar en el plazo indicado en el literal E) del Capítulo Introdutorio
<b>II. CLÁUSULAS LIMITATIVAS</b>	
4.1. Parágrafo (administración de los recursos).	
6.2. numeral 7 (Deber del CONSTITUYENTE de abstenerse de recibir recursos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES)	
6.4. numeral 4 (Facultad de la Fiduciaria para abstenerse en ciertos casos de celebrar el ACUERDO DE VINCULACIÓN, recibir los recursos y efectuar las INVERSIONES)	
6.4. numeral 9 literal a) ((Deber de la FIDUCIARIA de devolver a los CONSTITUYENTES ADHERENTES recursos aportados para la realización de las INVERSIONES por no acreditarse cumplimiento de CONDICIONES dentro del plazo previsto)	
6.5. (Alcance y responsabilidad de la gestión de la FIDUCIARIA)	
8.1. inciso 2 (Asunción de pérdidas por inversión)	
9.2. (costos y gastos)	
11.2. (causales de terminación del contrato)	



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

13.1. (cesión del contrato)
13.4. (mérito ejecutivo y renuncia a requerimientos por mora)

**CAPITULO I  
CONSIDERACIONES Y DEFINICIONES**

**1.1. CONSIDERACIONES:**

1. Que el **CONSTITUYENTE PROMOTOR** requiere un vehículo fiduciario para vincular al Proyecto descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio los potenciales **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en el mismo, en forma previa a la reunión de los requisitos necesarios para el inicio del proyecto.
2. Que en cumplimiento de los subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, la **FIDUCIARIA** de manera previa a adoptar la decisión de formular oferta de servicios, evaluó, valoró y verificó que el punto de equilibrio establecido por parte del **CONSTITUYENTE PROMOTOR** no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por el **CONSTITUYENTE PROMOTOR**, y que los niveles de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera del **CONSTITUYENTE PROMOTOR**, son acordes a la magnitud del **PROYECTO**.
3. Que **LA FIDUCIARIA** ha ofrecido sus servicios a **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR** para suscribir el presente contrato de encargo fiduciario, en su calidad de institución de servicios financieros.

**1.2.- DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**1.2.1. INVERSIONES:** Son las inversiones realizadas en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio, por la **FIDUCIARIA** como mandatario con representación de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, con los recursos entregados por éstos para la separación de **UNIDADES DEL PROYECTO**, mientras se cumplen las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para transferir los recursos constitutivos de las **INVERSIONES** junto con sus rendimientos al **BENEFICIARIO** indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio, quien los destinará al desarrollo del **PROYECTO**.

**1.2.2. ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en virtud del cual los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** se vinculan al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, confiriendo mandato con representación a la **FIDUCIARIA** para que con los recursos recibidos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** para la separación de **UNIDADES DEL PROYECTO**, constituya **INVERSIONES** en tanto se cumplen las **CONDICIONES** que se establecen en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la entrega de los recursos. La minuta de Acuerdo de Vinculación se adjunta al presente contrato como Anexo 2.

**1.2.3. CONDICIONES:** Son los requisitos previstos en el literal D) del Capítulo Introductorio, para la entrega de los recursos recibidos para la realización de las **INVERSIONES**, junto con sus rendimientos, previa realización de las deducciones previstas en este contrato, al **BENEFICIARIO** indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio, quien los destinará al desarrollo del **PROYECTO**.

**1.2.4. CONSTITUYENTES ADHERENTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas que adhieren a este Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de acuerdo con las declaraciones formuladas por estos en los **ACUERDOS DE VINCULACIÓN**, interesadas en la separación de **UNIDADES DEL PROYECTO**, quienes para tal fin entregarán a **LA FIDUCIARIA** los recursos para la constitución de las **INVERSIONES**, correspondientes a las sumas de dinero acordadas entre **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR** y cada una de tales personas.

**1.2.5. LOS CONSTITUYENTES:** Son el **CONSTITUYENTE PROMOTOR** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

**1.2.6. PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio.

**1.2.7. UNIDADES DEL PROYECTO:** Son las unidades inmobiliarias individuales resultantes del **PROYECTO**, indicadas en el numeral (4) del literal B) del Capítulo Introductorio.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**1.2.8. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:** Es el patrimonio autónomo definido en el literal F) del Capítulo Introductorio.

**CAPITULO II  
MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES**

**2.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES:** Las PARTES dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**2.2. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR:** EL CONSTITUYENTE PROMOTOR declara que: (i) Se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. (ii) Que las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral conocidas por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, de ser resueltas en su contra: (a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el contrato de encargo fiduciario que se constituye; o, (b) No afectarán la capacidad de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR de cumplir con las obligaciones adquiridas en razón del presente Contrato o la validez o exigibilidad del mismo. (iii) Los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. (iv) En el evento en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente encargo fiduciario queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma, quedando exonerada en todo caso LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho. (v) EL CONSTITUYENTE PROMOTOR declara conocer y aceptar que: a) El objeto del presente contrato, no se relaciona bajo ningún punto de vista por parte de LA FIDUCIARIA con las actividades propias de la enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte de EL PROYECTO; b) No ha celebrado contratos sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, ni ha recibido dinero por tales conceptos. (vi) Que ha recibido de parte de LA FIDUCIARIA la matriz estándar de análisis de los eventuales riesgos previsibles a que puede estar sometido el presente contrato durante su ejecución y terminación, todo lo cual consta en el Anexo No. 1 del presente contrato.

**2.3. PODER ESPECIAL:** EL CONSTITUYENTE PROMOTOR para el desarrollo y liquidación del presente contrato, otorga poder especial, amplio y suficiente a la persona indicada en el literal G) del Capítulo Introductorio, para que en el evento en que se ausente y no fuere posible la localización del CONSTITUYENTE PROMOTOR por un término de tres (3) meses, en su nombre y representación otorgue las instrucciones, celebre los otrosis y suscriba los demás documentos que se requieran para el desarrollo y liquidación del presente contrato.

**CAPITULO III  
NATURALEZA E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO**

**3.1.- NATURALEZA E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO:** Este contrato es exclusivamente un encargo fiduciario de carácter irrevocable, de tal manera que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR no podrá modificarlo unilateralmente. De acuerdo con lo anterior, este contrato no es una promesa de compraventa, y si EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y los CONSTITUYENTES ADHERENTES llegaren a firmar promesas de compraventa sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, las mismas no han sido conocidas por LA FIDUCIARIA, y ésta no es parte de tales contratos.

**CAPITULO IV  
OBJETO Y FINALIDAD**

**4.1.- OBJETO Y FINALIDAD:** El objeto del presente contrato, consiste en que LA FIDUCIARIA administre los recursos que se reciban de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES en desarrollo de lo cual la FIDUCIARIA previamente celebrará los ACUERDOS DE VINCULACIÓN para la adhesión al encargo fiduciario de CONSTITUYENTES ADHERENTES que le indique EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, y conforme a tales Acuerdos LA FIDUCIARIA reciba de los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos acordados por éstos con el CONSTITUYENTE PROMOTOR destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, y como mandataria con representación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES constituya las INVERSIONES, para que



## **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introductorio, liquide las INVERSIONES y transfiera dichos recursos con sus respectivos rendimientos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio.

En el evento en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR no acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES en el plazo previsto para el efecto, las INVERSIONES quedarán a partir de ese momento a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, quienes podrán optar entre mantener las INVERSIONES o proceder a requerir la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Acreditado el cumplimiento de LAS CONDICIONES, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de liquidar las INVERSIONES y transferir los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio, en el evento que en cumplimiento del deber previsto en el subnumeral 5.2.1.4. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica, la FIDUCIARIA determine que las CONDICIONES desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a la evaluación del estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO, entregado simultáneamente por el CONSTITUYENTE PROMOTOR al entregar los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en consideración a las diferencias que éste presente respecto del estudio que se tuvo en consideración al momento de analizar el PROYECTO en forma previa a la celebración del negocio fiduciario, lo anterior, sin perjuicio de que ante esta eventualidad las partes acuerden modificar LAS CONDICIONES, lo cual requerirá en todo caso la aprobación previa y escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que conforme al numeral 8 del literal B) del Capítulo Introductorio el PROYECTO está dividido en Etapas, las CONDICIONES se cumplirán por Etapas del PROYECTO, de tal manera que acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES de una Etapa en el plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introductorio, se liquidarán las INVERSIONES de los CONSTITUYENTES ADHERENTES que hubieren separado UNIDADES DEL PROYECTO de la respectiva Etapa, y se transferirán los recursos con sus respectivos rendimientos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Salvo que en el futuro las partes convengan algo distinto en un contrato de FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se celebre para el desarrollo del PROYECTO, LA FIDUCIARIA solo administrará los recursos recibidos en este encargo fiduciario, hasta la entrega de tales recursos a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR.

### **CAPITULO V RECURSOS A ADMINISTRAR**

**5.1. RECURSOS A ADMINISTRAR:** Son las sumas de dinero recibidas por la FIDUCIARIA para su administración en los términos establecidos en este contrato, provenientes de las INVERSIONES constituidas por los CONSTITUYENTES ADHERENTES para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO.

### **CAPITULO VI OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**6.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONSTITUYENTES:** Son obligaciones de los CONSTITUYENTES las siguientes:

1. Prestar su colaboración a la FIDUCIARIA, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
2. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma o vinculación al presente contrato.
3. Entregar a LA FIDUCIARIA a la fecha de la firma de este contrato o vinculación al mismo, el formulario de vinculación a ésta junto con la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados acompañados de todos sus anexos.
4. Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones.
5. Actualizar anualmente la Formulario de Solicitud de Vinculación del cliente según lo previsto en la cláusula 13.10. del capítulo XIII.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**6.2. OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL CONSTITUYENTE PROMOTOR:** Además de las obligaciones establecidas en la ley, EL CONSTITUYENTE PROMOTOR se obliga a:

1. Indicar por escrito a LA FIDUCIARIA, las personas designadas como CONSTITUYENTES ADHERENTES con las cuales se solicita celebrar los ACUERDOS DE VINCULACIÓN, remitiéndole dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del ACUERDO DE VINCULACIÓN por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los siguientes documentos:
  - a. Dos ejemplares del ACUERDO DE VINCULACIÓN suscrito por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y el CONSTITUYENTE ADHERENTE, debidamente diligenciados en su totalidad.
  - b. Formulario de Solicitud de vinculación debidamente diligenciada por cada uno de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES y sus respectivos anexos.
  - c. Una relación de las tarjetas de recaudo entregadas a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, detallando las UNIDADES DEL PROYECTO separadas.
2. Abstenerse de entregar la tarjeta de recaudo a los CONSTITUYENTES ADHERENTES, antes de que éstos hubieran diligenciado debidamente la Solicitud de Vinculación junto con sus soportes, y suscrito los ACUERDOS DE VINCULACIÓN.
3. Seleccionar la(s) entidad(es) financieras con la(s) cual(es) se realizará el recaudo de las cuotas de separación de cada UNIDAD DEL PROYECTO por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, e informar sobre dicha elección a LA FIDUCIARIA, para que ésta pueda incluir en las tarjetas correspondientes dicha información. **Parágrafo:** Actualmente, las entidades bancarias que están afiliadas al sistema de recaudo por medio de Código de Barras con quienes LA FIDUCIARIA ha suscrito convenios para el recaudo de los recursos para el desarrollo de EL PROYECTO son las siguientes: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Banco Av Villas y Bancolombia.
4. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la INVERSIÓN.
5. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
6. Pagar la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente contrato, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente encargo fiduciario.
7. Remitir a LA FIDUCIARIA los documentos que acrediten el cumplimiento de LAS CONDICIONES.
8. Abstenerse de recibir recursos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, obligándose a dar instrucciones a estos para que tales recursos sean consignados en la cuenta abierta a nombre del vehículo de inversión enunciado en el literal C) del Capítulo Introdutorio.
9. Publicar en la sala de ventas copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, entregar una copia de esta a cada CONSTITUYENTE ADHERENTE al momento de suscribir los ACUERDOS DE VINCULACIÓN, y dar cumplimiento a las reglas sobre publicidad previstas en la cláusula 13.13. de este contrato.
10. Otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré con espacios en blanco con instrucciones para su diligenciamiento, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias y demás gastos del encargo fiduciario no cubiertos por el CONSTITUYENTE PROMOTOR (Anexo 4).
11. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de ACUERDOS DE VINCULACIÓN por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.
12. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

**6.3. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:** Son obligaciones especiales de los CONSTITUYENTES ADHERENTES las siguientes:

1. A través del ACUERDO DE VINCULACIÓN, conferir mandato con representación a la FIDUCIARIA para constituir la INVERSIÓN con los recursos convenidos con el CONSTITUYENTE PROMOTOR para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, y una vez cumplidas las CONDICIONES, liquidar la INVERSIÓN y transferir los recursos resultantes junto con sus rendimientos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio, previa deducción del gravamen a los movimientos financieros, retenciones e impuestos que se generen de acuerdo con las normas legales vigentes.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

2. Consignar las sumas de dinero señaladas en el Anexo 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN, a favor del vehículo de inversión enunciado en el literal C) del Capítulo Introdutorio mediante la tarjeta de recaudo con código de barras que le sea entregada por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, para la separación de la UNIDAD DEL PROYECTO, y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA, o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada anteriormente.
3. Acreditar ante el CONSTITUYENTE PROMOTOR dentro del plazo indicado en el numeral 5) del Anexo 1 del Capítulo Introdutorio del ACUERDO DE VINCULACIÓN, la aprobación del crédito requerido para cubrir el Valor Financiable previsto en el Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN, para completar el valor de adquisición de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO objeto de separación.
4. Pagar intereses moratorios a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la INVERSIÓN. Los intereses de mora serán liquidados por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR. Dichas sumas serán transferidas por LA FIDUCIARIA al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio, junto con los rendimientos que se llegaren a generar, si es el caso, en la fecha en la cual se desembolsen los recursos por cumplimiento de las CONDICIONES. En caso de que no se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, los intereses moratorios se entregarán a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR en la fecha de terminación del Encargo Fiduciario de Preventas.

**6.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Además de las obligaciones establecidas en la ley, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Entregar a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, la siguiente documentación: a) el reglamento y prospecto del vehículo de inversión indicado en el literal C) del Capítulo Introdutorio, y b) Formatos de "solicitud de vinculación" para la vinculación de cada uno de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.
2. Entregar a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR las tarjetas de recaudo con el código de barras preimpreso dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo por parte de LA FIDUCIARIA de la comunicación en virtud de la cual EL CONSTITUYENTE PROMOTOR informe sobre la selección de la(s) entidad(es) financieras con la(s) cual(es) se realizará el recaudo de las cuotas de separación de cada UNIDAD DEL PROYECTO que abonen los CONSTITUYENTES ADHERENTES. Dichas tarjetas contendrán la siguiente información: Código asignado al CONSTITUYENTE PROMOTOR, código asignado al PROYECTO y número de encargo asignado al CONSTITUYENTE ADHERENTE.
3. Realizar una capacitación a los funcionarios del CONSTITUYENTE PROMOTOR encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada UNIDAD DEL PROYECTO por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin.
4. Recibir los ACUERDOS DE VINCULACIÓN suscritos previamente por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, y los recursos entregados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, e invertirlos en el vehículo de inversión indicado en el literal C) del Capítulo Introdutorio efectuando así las INVERSIONES, en desarrollo del mandato con representación previsto en los ACUERDOS DE VINCULACIÓN. LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de celebrar el ACUERDO DE VINCULACIÓN, recibir los recursos y efectuar las INVERSIONES, en los siguientes eventos: (i) Que no se reciban de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR los documentos para efectuar LAS INVERSIONES debidamente diligenciados por el CONSTITUYENTE ADHERENTE, o (ii) Que como resultado de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Solicitud de Vinculación), decida no vincular al CONSTITUYENTE ADHERENTE en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), informando en todo caso al CONSTITUYENTE PROMOTOR y al CONSTITUYENTE ADHERENTE el hecho que motiva tal decisión, sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA, o (iii) Que como resultado de la verificación de la capacidad legal del CONSTITUYENTE ADHERENTE, la FIDUCIARIA decida no vincularlo, sin que tal decisión le acarree algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA o (iv) Que los aportes a la INVERSION no fueron efectivamente entregados ó no se haya logrado la plena identificación de la propiedad de los mismos.
5. Reportar semanalmente a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR el movimiento de los recursos administrados, con el fin de que éste adelante el seguimiento de recibo de los recursos de acuerdo con los plazos acordados entre los



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

- CONSTITUYENTES ADHERENTES y EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, los cuales constarán en el Anexo No. 1 de los ACUERDOS DE VINCULACIÓN. Igualmente llevará un registro de los desistimientos presentados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES que le hayan sido reportados por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR.
6. Remitir a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, los cheques entregados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES que sean devueltos a LA FIDUCIARIA por cualquier causal, para que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
  7. Constatar telefónicamente con las autoridades administrativas competentes, la expedición de los actos administrativos cuya copia se presente para acreditar el cumplimiento de ciertas CONDICIONES, gestión de la cual se dejará evidencia.
  8. Una vez el CONSTITUYENTE PROMOTOR entregue los documentos para acreditar el cumplimiento de LAS CONDICIONES, evaluar, valorar y verificar si las mismas desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, de acuerdo con el estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO, entregado simultáneamente por el CONSTITUYENTE PROMOTOR con tales documentos, y en caso negativo, abstenerse de liquidar las INVERSIONES y transferir los recursos resultado de su liquidación al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio.
  9. Cumplida la obligación prevista en el numeral anterior, transferir al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio, el ciento por ciento (100%) de los recursos resultantes de la liquidación de las INVERSIONES, incluyendo sus rendimientos (estos últimos no harán parte del valor de adquisición de las UNIDADES DEL PROYECTO), dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquél en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES, previo el descuento de la comisión fiduciaria establecida en este contrato y el Gravamen a los Movimientos Financieros, si hubiere lugar a ello, transferencia que se realizará a la cuenta corriente o de ahorros que indique el BENEFICIARIO.
  10. Sin perjuicio de la terminación del vínculo contractual derivado del encargo fiduciario de preventas, la INVERSIÓN quedará a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, una vez transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a aquél en que se presenten los siguientes eventos:
    - a) EL CONSTITUYENTE PROMOTOR no acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de LAS CONDICIONES dentro del plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introdutorio.
    - b) La terminación anticipada de este contrato de encargo fiduciario, cuando antes del vencimiento del plazo previsto para el cumplimiento de las CONDICIONES, el CONSTITUYENTE PROMOTOR manifieste que no podrá acreditar el cumplimiento de las mismas, o por cualquiera de las demás causales previstas en los numerales 1, 2 y 3 de la cláusula 11.2.
    - c) La recepción antes del cumplimiento de las CONDICIONES, de la comunicación escrita del CONSTITUYENTE ADHERENTE en la cual manifieste su decisión de desistir de la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO.
    - d) Por solicitud escrita de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, motivada en cualquiera de los siguientes casos:
      - (i) la mora en el aporte oportuno de las cuotas de separación previstas en el Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN, siempre que para el momento de la recepción de la solicitud de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, el CONSTITUYENTE ADHERENTE persista en la mora.
      - (ii) por no haber acreditado el CONSTITUYENTE ADHERENTE ante el CONSTITUYENTE PROMOTOR las condiciones económicas seleccionadas en el plazo indicados en el numeral 5) del Anexo 1 del Capítulo Introdutorio del ACUERDO DE VINCULACIÓN. En este último caso la FIDUCIARIA deberá informar al CONSTITUYENTE ADHERENTE sobre la solicitud formulada por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, y en el evento en que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de la fecha de remisión por correo certificado de la comunicación de la FIDUCIARIA al CONSTITUYENTE ADHERENTE no ha acreditado a la FIDUCIARIA las condiciones económicas indicadas en el numeral 5) del Anexo 1 del Capítulo Introdutorio del ACUERDO DE VINCULACIÓN, se entenderá verificado dicho incumplimiento y la FIDUCIARIA deberá proceder a liquidar la INVERSIÓN original.
  11. Abstenerse de aprobar la cesión de los ACUERDOS DE VINCULACIÓN por parte de los CONSTITUYENTES
- PARÁGRAFO:** Siempre que la terminación del vínculo contractual con los CONSTITUYENTES ADHERENTES esté motivada en las causales contempladas en los literales c) y d) de este numeral, la FIDUCIARIA queda irrevocablemente facultada para liquidar parcialmente la INVERSIÓN, deduciendo la suma indicada en el literal I) del Capítulo Introdutorio, a título de sanción a favor de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR. La FIDUCIARIA deberá abstenerse de aplicar dicha sanción en los casos en que así lo instruya EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, y en el evento en que la manifestación del CONSTITUYENTE ADHERENTE desistiendo de la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO se formule durante la prórroga automática del plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introdutorio para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES.



## **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

- ADHERENTES, sin la previa autorización del CONSTITUYENTE PROMOTOR, y una vez aprobada y registrada la cesión del ACUERDO DE VINCULACIÓN, con cargo y hasta concurrencia de los recursos aportados al mismo, transferir al CONSTITUYENTE PROMOTOR en razón a los gastos administrativos derivados de la cesión, una suma de dinero conforme a lo indicado en el literal J) del Capítulo Introductorio.
12. Mantener los bienes objeto del encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  13. Rendir cuentas de su gestión de conformidad con lo previsto en la cláusula 10.1 del capítulo X del presente contrato, a los CONSTITUYENTES, en los términos previstos en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
  14. Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la terminación del presente contrato, iniciar el trámite de liquidación final del encargo fiduciario conforme a lo previsto en la cláusula 12.1 del Capítulo XII.
  15. Las demás contenidas en el presente contrato y en la Ley.

### **6.5. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.**

1. LA FIDUCIARIA responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones. Se deja expresa constancia que LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado, que no será responsable de la promoción y ventas de EL PROYECTO, de la construcción, y de los servicios ofrecidos a los CONSTITUYENTES ADHERENTES para dotar EL PROYECTO y/o de manera particular las unidades inmobiliarias que lo conforman, por no ser su función en el presente contrato. Lo anterior teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo de EL PROYECTO, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la construcción, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes de EL PROYECTO, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la FIDUCIARIA en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR no compromete la viabilidad del PROYECTO.
2. Las gestiones encomendadas a LA FIDUCIARIA en este encargo de administración, se contraen única y exclusivamente al recaudo, administración y entrega de los recursos de la manera que en el mismo se señala. Las gestiones encomendadas no comprenden el cobro jurídico ni prejurídico de las cuotas que deban aportar los CONSTITUYENTES ADHERENTES conforme al Anexo No. 1 de los ACUERDOS DE VINCULACIÓN que describe las cuotas y la periodicidad con que los CONSTITUYENTES ADHERENTES deben entregar los recursos a LA FIDUCIARIA.
3. LA FIDUCIARIA no tiene injerencia alguna en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del PROYECTO, y por tanto no puede imputársele responsabilidad alguna por tales conceptos, ni por la situación jurídica del predio en el cual se desarrolla EL PROYECTO por parte de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, ni por la construcción a levantarse a expensas del mismo, ni por la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO, como tampoco por la no obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para el desarrollo del mismo.
4. Desembolsados los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio por cumplimiento de las CONDICIONES, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la disposición final que el BENEFICIARIO haga de los recursos una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-construccionales durante la ejecución de la obra.
5. La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

## **CAPITULO VII DERECHOS DE LAS PARTES**

### **7.1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos:**



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

1. Percibir la remuneración que se señala en el presente contrato.
2. Abstenerse de aceptar la vinculación de personas designadas por el CONSTITUYENTE PROMOTOR como CONSTITUYENTES ADHERENTES, en los eventos previstos en el numeral 4 de la cláusula 6.4. del Capítulo VI del presente contrato.
3. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Dar por terminado el presente contrato por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo y en este contrato.

**PARÁGRAFO:** Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente al LOS CONSTITUYENTES por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

**7.2 DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES:** Son derechos de LOS CONSTITUYENTE, los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato, dado que por el carácter irrevocable del mismo el CONSTITUYENTE PROMOTOR y los CONSTITUYENTES ADHERENTES no se reservan tal facultad.

**CAPITULO VIII  
BENEFICIARIOS**

**8.1. BENEFICIARIOS:** Son las personas indicadas en el literal H) del Capítulo Introdutorio.

Acreditadas las CONDICIONES para que la persona indicada en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio sea beneficiaria del encargo fiduciario, los rendimientos netos que puedan generar los recursos invertidos en el vehículo de inversión indicado en el literal C) del Capítulo Introdutorio, pertenecerán al BENEFICIARIO, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.

La inversión que de los recursos en Fondos de Inversión Colectiva, puede tener el riesgo de eventuales pérdidas por cuenta de la valoración de las inversiones de acuerdo con lo contenido en las normas vigentes, y las mismas serán asumidas por el BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introdutorio en caso de acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES, o por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES en caso contrario.

**8.2. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS:** Son derechos de los beneficiarios, identificados en la cláusula 8.1., los que establece el artículo 1235 del Código de Comercio.

**CAPITULO IX  
REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA, COSTOS Y GASTOS**

**9.1. REMUNERACION:** LA FIDUCIARIA recibirá a título de remuneración por los servicios prestados en relación con el presente Contrato y durante la vigencia del mismo incluido su término de liquidación, las sumas de dinero establecidas en el numeral i) del literal K) del Capítulo Introdutorio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL CONSTITUYENTE PROMOTOR con la firma de este contrato, se obliga a pagar directamente a LA FIDUCIARIA las comisiones de que trata este Capítulo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que este reciba la cuenta de cobro o factura respectiva de parte de LA FIDUCIARIA. Si EL CONSTITUYENTE PROMOTOR no pagare las comisiones establecidas en dicho numeral, LA FIDUCIARIA queda facultada irrevocablemente para deducir tales sumas junto con los intereses de mora liquidados a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de los recursos administrados, siempre y cuando EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**PARÁGRAFO TERCERO:** La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA, para la defensa de los recursos administrados, los cuales serán pagados por EL COSTITUYENTE PROMOTOR.

**PARAGRAFO CUARTO:** 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 LA FIDUCIARIA y EL CONSTITUYENTE PROMOTOR.

**PARAGRAFO QUINTO:** En el evento que los recursos administrados sean invertidos en las Carteras Colectivas administradas por LA FIDUCIARIA mientras los mismos se destinan a los fines del presente contrato, la comisión por dicha administración será la establecida en el reglamento de la cartera correspondiente, cuya copia EL CONSTITUYENTE PROMOTOR recibe con la firma del presente contrato como Anexo No. 3, comisión calculada con base en el valor del fondo de inversión colectiva al cierre de operaciones al día  $t - 1$  (VFCT-1).

**9.2. COSTOS Y GASTOS:** Los costos que serán generados por concepto de la expedición de las tarjetas para el recaudo de los recursos que serán consignados por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES para el desarrollo del PROYECTO, los cuales son asumidos por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, son los indicados en el numeral ii) del literal K) del Capítulo Introductorio.

Los demás gastos y costos bancarios, impuestos, así como cualquier gasto asociado con la defensa de los bienes objeto de este encargo fiduciario, gastos judiciales de cobranza, honorarios de abogado, software, hardware y canales de comunicación necesarios para que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR consulte las cuentas del negocio fiduciario y cualquier otro gasto necesario para la ejecución del mismo, serán a cargo de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, los cuales podrán ser descontados del valor de los recursos administrados, siempre y cuando EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES. La no asunción por parte de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR de tales gastos, o la inexistencia de recursos en el encargo fiduciario para tal fin, dará lugar a la terminación de este contrato en la medida en que impida el cumplimiento de la finalidad del encargo fiduciario.

**CAPITULO X  
RENDICION DE CUENTAS**

**10.1. RENDICION DE CUENTAS:** LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y a los CONSTITUYENTES ADHERENTES cada seis (6) meses dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando, o cuando el CONSTITUYENTE PROMOTOR lo solicite, quienes se obligan a revisarla con el fin de notificarle a la FIDUCIARIA cualquier objeción u observación, de todo lo cual se dejará constancia de conformidad con lo previsto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Las rendiciones de cuentas se remitirán al correo electrónico que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y los CONSTITUYENTES ADHERENTES indiquen al momento de celebrar respectivamente el presente contrato y los ACUERDOS DE VINCULACIÓN, medio a través del cual la FIDUCIARIA recibirá igualmente las observaciones. Para efectos de la rendición de cuentas, LA FIDUCIARIA entregará un informe que contendrá el monto total de los dineros administrados y rendimientos obtenidos de la INVERSIÓN, un cuadro resumen sobre el estado de cumplimiento de las CONDICIONES, y demás información necesaria y relevante. En la rendición que se remita a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR se detallará el valor de los recursos recibidos de cada CONSTITUYENTE ADHERENTE para la realización de las INVERSIONES. En la rendición que se remita a los CONSTITUYENTES ADHERENTES se indicará el monto de los recursos administrados del respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE, y los rendimientos generados por la INVERSIÓN.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Ante la negativa de los CONSTITUYENTES de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso y/o la norma que haga sus veces (Rendición Espontánea de Cuentas), para dar cumplimiento a esta obligación.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES podrán, haciendo uso de su derecho previsto en el artículo 1235 del Código de Comercio, exigir la rendición provocada de cuentas de conformidad con lo previsto en el artículo 379 del Código General del Proceso y/o la

0879 203070 31



## **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

norma que haga sus veces, en el evento que la Fiduciaria no rinda cuentas en la forma, modalidad, parámetros y periodicidad previstos en esta cláusula.

### **CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**11.1. DURACION:** En caso de que conforme al numeral 8 del literal B) del Capítulo Introductorio el PROYECTO no esté dividido en Etapas, la duración del contrato será igual al término previsto para que el CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES, indicado en el literal E) del Capítulo Introductorio, incluyendo sus prórrogas.

En caso de que conforme al numeral 8 del literal B) del Capítulo Introductorio el PROYECTO esté dividido en Etapas, el presente contrato estará vigente siempre que esté corriendo el plazo para el cumplimiento de las CONDICIONES de cualquiera de las Etapas, o el inicio de la promoción de cualquiera de las Etapas del PROYECTO. En caso de que no esté corriendo el plazo de cumplimiento de las CONDICIONES de alguna Etapa, el CONSTITUYENTE PROMOTOR podrá terminar el presente contrato motivado en su decisión de no continuar con las restantes Etapas del PROYECTO.

**11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se terminará por las siguientes causales:

- a) Las establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio a excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.
- b) Cuando LA FIDUCIARIA haya hecho entrega total de los recursos administrados al beneficiario del presente contrato y en los términos del mismo.

Adicionalmente las partes en cualquier tiempo podrán dar por terminado el presente contrato, en los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo entre el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA, cuando antes del vencimiento del plazo previsto para el cumplimiento de las CONDICIONES el CONSTITUYENTE PROMOTOR manifieste que no podrá acreditar el cumplimiento de las mismas.
2. En el evento de que conforme al numeral 8 del literal B) del Capítulo Introductorio el PROYECTO esté dividido en Etapas, y no estando en curso el plazo de cumplimiento de las CONDICIONES de alguna Etapa, el CONSTITUYENTE PROMOTOR decida no continuar con las demás Etapas del PROYECTO.
3. Cuando LA FIDUCIARIA compruebe que algunas o todas las declaraciones previstas en el numeral 2.2. del capítulo II, con excepción de la contemplada en el subnumeral (iv), no fueron ciertas, se incumplan o de las mismas se derive un riesgo para el negocio fiduciario.
4. Cuando la FIDUCIARIA ejerza la facultad contemplada en el numeral 13.10 de este contrato para darlo por terminado en el evento en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR incumpla su obligación a entregar información veraz y verificable; y de 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. El incumplimiento de tal obligación por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES facultará a la FIDUCIARIA para dar por terminado el ACUERDO DE VINCULACIÓN del CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido, de lo cual se avisará previamente al CONSTITUYENTE PROMOTOR.
5. La no asunción por parte de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR de los gastos previstos en el numeral 9.2, o la inexistencia de recursos en el encargo fiduciario para tal fin.

### **CAPITULO XII LIQUIDACIÓN FINAL DEL ENCARGO FIDUCIARIO**

**12.1. LIQUIDACION FINAL DEL ENCARGO FIDUCIARIO:** Terminado el presente Contrato de Encargo Fiduciario por la ocurrencia de alguna de las causales previstas en el presente contrato y en la Ley, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, la FIDUCIARIA remitirá a los CONSTITUYENTES ADHERENTES un Informe Final, que contendrá el monto total de los dineros administrados y rendimientos obtenidos de la INVERSIÓN individual hasta la terminación del contrato, un cuadro resumen sobre el cumplimiento de las CONDICIONES, y demás información necesaria y relevante. En el Informe Final que se remita al CONSTITUYENTE PROMOTOR se detallará el valor de los recursos recibidos de cada CONSTITUYENTE ADHERENTE, y el valor total de los recursos recibidos en desarrollo del contrato, saldos pendientes por comisiones fiduciarias, y demás información relevante, junto con el



## **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

Acta de Liquidación. Los CONSTITUYENTES podrán hacer las observaciones u objeciones que consideren pertinentes, y una vez atendidas las objeciones la FIDUCIARIA procederá a citar al CONSTITUYENTE PROMOTOR a una reunión con una anticipación no inferior a cinco (5) días hábiles, en la cual se suscribirá el Acta de Liquidación del encargo fiduciario por los presentes, si alguno(s) de los citados no compareciere o si ninguno compareciere a la reunión, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de éste hecho.

**PARAGRAFO.-** Las comunicaciones a que hace referencia esta cláusula se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado, excepto que se tenga constancia del recibo en un término inferior, por medio de manifestación en tal sentido por la parte destinataria.

### **CAPITULO XIII VARIOS**

**13.1. DISPOSICION DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y LA CESION DE POSICION CONTRACTUAL:** Los CONSTITUYENTES no podrán ceder parcial ni totalmente el presente contrato sin la previa aceptación expresa impartida por la FIDUCIARIA. La cesión por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR requerirá además la aprobación previa y escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, y la cesión de los CONSTITUYENTES ADHERENTES requerirá además la aprobación previa y escrita del CONSTITUYENTE PROMOTOR. Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a LA FIDUCIARIA el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual. Una vez LA FIDUCIARIA apruebe la cesión, dirigirá comunicación escrita al cesionario en la que conste que se ha registrado el cesionario en el encargo fiduciario como constituyente o como beneficiario de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En el evento que LA FIDUCIARIA no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del CONTRATO o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, no será registrado el cesionario.

Para la pignoración de derechos fiduciarios o de su participación en el encargo fiduciario, en cuanto esta puede derivar en una cesión de los mismos a un tercero en el evento de que se haga efectiva la garantía, los CONSTITUYENTES se obligan a solicitar la autorización previa de la FIDUCIARIA para su celebración, toda vez que la vinculación del cesionario requiere del cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

**13.2. NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el título XIII libro IV capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

**13.3. IMPUESTOS:** El impuesto de timbre, y demás impuestos, tasas y contribuciones que se generen en virtud de la celebración del presente contrato serán asumidos en su totalidad por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR.

**13.4. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte de los CONSTITUYENTES, aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de LA FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por LA FIDUCIARIA.

**13.5. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** LA FIDUCIARIA y el CONSTITUYENTE PROMOTOR no podrán modificar este contrato por acuerdo entre las partes, sin que medie aprobación previa y escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, modificaciones que además deberán ser autorizadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo previsto en el numeral 4° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el literal e, art. 7 de la Ley 1326 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y el numeral 3, Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, salvo la modificación de las CONDICIONES o del plazo previsto para que el CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, que por no constituir una modificación a la minuta modelo autorizada por la



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

Superintendencia Financiera a la FIDUCIARIA, no requerirán la autorización previa de dicha autoridad administrativa.

**13.6. VALOR DEL CONTRATO:** Para efectos fiscales, el valor del presente contrato es la suma indicada en el literal L) del Capítulo Introductorio, sin incluir el IVA, que corresponde al monto aproximado de las comisiones que percibirá LA FIDUCIARIA durante la vigencia del mismo.

**13.7. CONFIDENCIALIDAD:** Este contrato ha sido elaborado por la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Su texto, contenido y estructura no podrán ser divulgados por LOS CONSTITUYENTES, ni por los beneficiarios, ni por ninguno de sus empleados salvo autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA. Esta CONFIDENCIALIDAD se encuentra protegida por la ley 256 de 1996.

**13.8. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A CENTRALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA: LOS CONSTITUYENTES,** autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a centrales de información financiera, el nacimiento, modificación y extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento, dato negativo que se reportará a los operadores de tales bases de datos previa comunicación que remita la FIDUCIARIA a LOS CONSTITUYENTES al menos con veinte (20) días calendario de antelación, para que este último tenga la oportunidad de efectuar el correspondiente pago o controvertir los diferentes aspectos del dato negativo en forma previa a la realización del reporte conforme lo prevé la Ley 1266 de 2008. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS CONSTITUYENTES tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**13.9. LEGALIZACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes.

**13.10. SARLAFT.** Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, LOS CONSTITUYENTES se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. LOS CONSTITUYENTES manifiestan que no tienen ni han tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc. con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. LOS CONSTITUYENTES en todo caso autorizan a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato y/o para suspender su ejecución total o parcialmente en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando LOS CONSTITUYENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realicen LOS CONSTITUYENTES en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando LOS CONSTITUYENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).

De acuerdo con la capacitación que para el efecto realice LA FIDUCIARIA, EL CONSTITUYENTE PROMOTOR realizará entrevista personal a cada uno de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES y entregará a LA FIDUCIARIA la Solicitud de Vinculación debidamente diligenciada y los respectivos anexos, evidenciando que han realizado la entrevista a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES mediante la firma por parte de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR en la Solicitud de Vinculación de cada CONSTITUYENTE ADHERENTE.





**Fiduooccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

**CAPITULO XIV  
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**14.1. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

Para constancia de lo anterior, se firma en dos (2) originales del mismo tenor y valor probatorio el 13 DIC 2022

**LA FIDUCIARIA**

**MAURICIO GUZMAN CARVAJAL**  
C.C. No. 94.400.808  
Representante Legal  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**EL CONSTITUYENTE PROMOTOR**



**ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**  
C.C. No. 14.460.094  
Representante Legal  
NATURA S.A.S.

Elaboró: Cristhian Vega  
Revisó: Cristhian Vega  
Tipo 2: Fiducia Inmobiliaria  
Sup tipo 3: Preventa  
Número Interno: 2-3-0801

Cristian Aldemar Vega Guevara

Firmado digitalmente por Cristian Aldemar Vega Guevara  
Fecha: 2022.12.13 14:41:29 -05'00'

VERIFICAR





## **OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y NATURA S.A.S.**

Por un lado, **MAURICIO GUZMÁN CARVAJAL**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 94.400.808, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad constituida a través de Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, identificada con NIT 800.143.157-3, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** y, por otro lado, **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.460.094, quien actúa en calidad de Gerente y, por ende, Representante Legal de **NATURA S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado del 9 de marzo de 2020 de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 02563352 del Libro IX del Registro Mercantil, quien en adelante se denominará **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR**, y conjuntamente **LAS PARTES**, hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el cual se registrará por las siguientes cláusulas, previos los siguientes considerandos.

### **CONSIDERACIONES**

1. Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR requería un vehículo fiduciario para vincular al PROYECTO NATURA 113 a los potenciales CONSTITUYENTES ADHERENTES interesados en el mismo.
2. Que LA FIDUCIARIA ofreció sus servicios a EL CONSTITUYENTE PROMOTOR para suscribir el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS (en adelante el CONTRATO o el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO), en su calidad de institución de servicios financieros.
3. Que mediante documento privado del 13 de diciembre de 2022 LAS PARTES celebraron el CONTRATO.
4. Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR manifestó a LA FIDUCIARIA la necesidad de modificar el Contrato en los siguientes aspectos: (i) el número total de unidades inmobiliarias de vivienda descrito, (ii) el área privada construida estimada del proyecto; (iii) el valor total de ventas y; (iv) las CONDICIONES
5. Que para efectos de que el presente Otrosí No. 1 resulte vinculante para los CONSTITUYENTES ADHERENTES, el CONSTITUYENTE PROMOTOR deberá obtener la autorización expresa y por escrito de éstos.





6. Que, toda vez que las modificaciones al Contrato que mediante el presente Otrosí No. 1 se acuerdan no alteran las disposiciones establecidas en la minuta modelo autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, no es necesaria la autorización de dicho ente de control para suscribir el presente Otrosí No. 1.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Modifíquense los numerales (4), (5) y (6) del Literal B) INFORMACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, los cuales se leerán de la siguiente manera:

**“B. INFORMACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:**

(...)

**(4) UNIDADES DEL PROYECTO**

<b>TIPO DE UNIDAD</b>	<b>NÚMERO TOTAL DE UNIDADES</b>
<i>VIVIENDA: Casas, Apartamentos, Lotes Urbanizados</i>	<i>195 apartamentos.</i>
<i>COMERCIO: Oficinas, Locales, Bodegas, Lotes Urbanizados</i>	<i>4 locales comerciales.</i>

(5) *ÁREAS PRIVADA CONSTRUIDA ESTIMADA DEL PROYECTO: 5.003,57 M2*

(6) *VALOR TOTAL DE VENTAS: \$ 30.800.536.754 COP*

(...)”

“

**SEGUNDA.-** Modifíquese parcialmente los numerales (3) y (4), y adiciónese el numeral (5) al Literal D) CONDICIONES, los cuales se leerán de la siguiente manera:

**“D. CONDICIONES:** *Son las que se relacionan más adelante. En el evento de que conforme a lo indicado en el numeral (8) del literal B) de este Capítulo Introductorio el PROYECTO esté dividido por Etapas, las CONDICIONES se cumplirán por ETAPA. Las CONDICIONES son las siguientes:*

(...)

(3)



	<i>Opción 1 UNIDADES DEL PROYECTO</i>	<i>Opción 2 Metros Cuadrados de área privada construida</i>	<i>Opción 3 Valor UNIDADES DEL PROYECTO objeto de Separación</i>	<i>Aplica a todos los casos, según opción diligenciada. Participación Porcentual sobre el total del PROYECTO</i>
<b>SI ES POR TODO EL PROYECTO</b>	X		<i>Mínimo \$786.000.000 COP en inversiones individuales de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.</i>	<i>80% de las unidades del proyecto, es decir 156 unidades.</i>

*(4) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR entregue a la FIDUCIARIA copia de la carta de pre aprobación del crédito constructor para la financiación del desarrollo del PROYECTO, por un valor igual o superior a \$12.560.000.000.*

*(5) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR entregue a la FIDUCIARIA una certificación emitida por JAZMÍN MEJÍA URIBE, en su calidad de vendedora del inmueble sobre el que se adelante la construcción del PROYECTO, en la cual esta manifieste haber recibido del CONSTITUYENTE PROMOTOR una suma correspondiente a, por lo menos, \$ 3.659.143.133.”*

**TERCERA.- LAS PARTES** acuerdan que el presente Otrosí no tendrá efectos en relación con los CONSTITUYENTES ADHERENTES, salvo que éstos lo aprueben de manera expresa y por escrito. Lo anterior implica que los aportes realizados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES no serán tenidos en cuenta para efectos del cumplimiento de CONDICIONES, salvo que éstos manifiesten de manera expresa y por escrito su aprobación al contenido del presente Otrosí.



Antes de expresar su aceptación al contenido del presente Otrosí, los CONSTITUYENTES ADHERENTES podrán desistir de su vinculación sin lugar a penalidad o sanción de tipo alguno.

**CUARTA.** - Las demás Cláusulas y condiciones del CONTRATO quedarán en los mismos términos y condiciones en que fueron planteadas, en tanto y en cuanto no contravengan lo dispuesto en el presente Otrosí No. 1 al Contrato.

Se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio con destino a LAS PARTES el 12 de julio de 2024.

**LA FIDUCIARIA**

**EL CONSTITUYENTE**

**Edgar Asbel**  
**Florian**  
**Lozano**

Firmado digitalmente  
por Edgar Asbel  
Florian Lozano  
Fecha: 2024.07.15  
13:27:05 -05'00'

**MAURICIO GUZMÁN CARVAJAL**

**ALVARO ENRIQUE ARMENTA**

Representante Legal

**ARMENTA**

**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Representante Legal

En ausencia del representante legal Mauricio Guzmán Carvajal, firma por poder Edgar Florián Lozano

**NATURA S.A.S.**

*Elaboró: Juan Camilo Niño VJ*

*Revisó: Paola Melo VC*

Sonia Carolina Gomez Delgado  
Firmado digitalmente  
por Sonia Carolina  
Gomez Delgado  
Fecha: 2024.07.15  
13:17:06 -05'00'

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE FIRMA EL 15/07/2023,  
FECHA DESDE LA CUAL TENDRÁ VIGENCIA EL  
PRESENTE OTROSÍ.

FO-DGN-IP-42155-2025.  
Bogotá D.C., 05 de Febrero de 2025.



Señores:

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT.**  
Ciudad

**ASUNTO: FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NO. 2-1-0764 NATURA 113.**

COADYUVANCIA – RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
PROYECTO “NATURA 113”

Respetados señores nos permitimos informar lo siguiente:

**PRIMERO:** Que la solicitud del trámite de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondiente al Proyecto “NATURA 113”, adelantado por NATURA SAS ante la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT, tiene la COADYUDANCIA de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso denominado “FIDUOCCIDENTE NATURA 113”, dado que es la Fiduciaria la propietaria del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C-88068 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, distinguido en la nomenclatura urbana con el numero CLL 17 #112B-58.

**SEGUNDO:** La sociedad NATURA SAS identificado con N.I.T. 901.376.166-6 es el Promotor y Gerente del proyecto NATURA 113 que se adelantará en el predio Fideicomitado en el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 113, Fideicomiso constituido en virtud del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración celebrado mediante documento privado del 14 de julio de 2020 con el objeto de permitir la construcción del proyecto denominado “NATURA 113”, la sociedad NATURA SAS, quien actúa como Promotor y Gerente del proyecto, se encuentra facultado para realizar los trámites en su propio nombre en relación a la enajenación de unidades inmobiliarias del proyecto “NATURA 113”, y por ende asumirá en forma exclusiva y excluyente las obligaciones contempladas en el artículo 39 del Decreto 1469 de 2010.

**TERCERO:** En concordancia con lo anterior se informa que de acuerdo con lo estipulado en el Contrato Fiduciario originario del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 113, la Fiduciaria de Occidente S.A. no tiene ninguna relación, ni responsabilidad con aspectos técnicos y constructivos del Proyecto “NATURA 113”, y en consecuencia no asume ninguna de las obligaciones contempladas en el artículo 39 del Decreto 1469 de 2010.

Atentamente,

Rocio  
Londoño  
Londoño

Firmado digitalmente  
por Rocio Londoño  
Londoño

Fecha: 2025.02.05

19:04:01 -05'00'

ROCIO LONDOÑO LONDOÑO:

REPRESENTANTE LEGAL.

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO  
FIDUOCCIDENTE No. 210764 NATURA 113.

*Elaboro: Yamile Lopez Estela – Ejecutiva Gestión de Mercado Empresas 1.*

*Reviso: Jesús Dario Gonzalez Bolivar – Coordinador Gestión de Mercado Empresas 1.*

*Aprobó: Cesar Augusto Reyes Castelblanco – Director Gestión de Mercado Empresas 1.*

Cesar Augusto  
Reyes  
Castelblanco

Firmado digitalmente  
por Cesar Augusto  
Reyes Castelblanco

Jesus Dario  
Gonzalez Bolivar

Firmado digitalmente  
por Jesus Dario  
Gonzalez Bolivar

REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ



Del lado  
de los que hacen.





**Certificado Generado con el Pin No: 4920665105250883**

Generado el 30 de diciembre de 2024 a las 13:47:20

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A.**

**NIT: 800143157-3**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Anónima De Nacionalidad Colombiana Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUOCCIDENTE S.A.

Resolución S.F.C. No 0877 del 30 de mayo de 2006 , la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la adquisición del 100% de las acciones de FIDUCIARIA UNION S.A. por parte de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., como etapa previa a la fusión de estas dos sociedades de servicios financieros.

Resolución S.F.C. No 01710 del 28 de septiembre de 2006 , la Superintendencia Financiera no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual FIDUCIARIA UNION S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbida por la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., protocolizada mediante Escritura Pública 13336 del 02 de octubre de 2006, Notaria 29 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. No 0858 del 28 de septiembre de 2020 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza al Occidental Bank (Barbados), sociedad con domicilio en Barbados, para realizar actos de promoción y publicidad de los productos y servicios relacionados en el considerando sexto de esta Resolución, a través de la Fiduciaria de Occidente S.A.

Resolución S.F.C. No 0858 del 28 de septiembre de 2020 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza al Banco De Occidente (Panamá), sociedad con domicilio en la República de Panamá, para realizar actos de promoción y publicidad de los productos y servicios relacionados en el considerando quinto de esta Resolución, a través de la Fiduciaria de Occidente S.A.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3614 del 4 de octubre de 1991

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** El Presidente será el representante legal de la sociedad y tendrá a su cargo la dirección ejecutiva de sus actividades y negocios, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos y con las disposiciones de la Junta Directiva. La sociedad tendrá los Vicepresidentes de Área que determine la Junta Directiva, la cual fijará sus funciones, quienes también tendrán la representación legal de la sociedad. Los Gerentes de Sucursales de la sociedad tendrán la representación de la Entidad en los asuntos concernientes a la respectiva Sucursal, en la forma establecida en la Ley. La Junta Directiva podrá designar los representantes legales que considere necesarios señalado sus facultades y atribuciones. FUNCIONES son funciones del Presidente de la sociedad: a) Llevar la representación de la sociedad ante toda clase de personas, naturales o jurídicas, y ante las autoridades políticas, administrativas y judiciales del país o del exterior, con facultades para nombrar apoderados judiciales o extrajudiciales, cuando lo considere conveniente. b) Celebrar toda clase de actos y con tratos a nombre de la sociedad, ciñéndose a las autoridades que le confiere la Junta Directiva. c) Llevar la dirección general de los negocios de la sociedad, dentro de las reglamentaciones que al efecto



**Certificado Generado con el Pin No: 4920665105250883**

Generado el 30 de diciembre de 2024 a las 13:47:20

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

expedida la Junta Directiva, sometiendo a esta los contratos y operaciones que fueren del caso para su autorización. d) Nombrar los empleados de la sociedad cuya designación no corresponda, de acuerdo con los estatutos, a la Asamblea General o a la Junta Directiva. e) Convocar a la Junta Directiva para sus reuniones ordinarias y cuando considere necesario, para las extraordinarias. f) Someter a la Junta Directiva los programas de desarrollo de las actividades y negocios fiduciarios. g) Velar por el cumplimiento de los estatutos y de las normas y disposiciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva. h) Ejercer todas aquellas otras funciones que le sean asignadas por la Asamblea General o por la Junta Directiva. i) Solemnizar las reformas a los estatutos, aprobados por la Asamblea General de Accionistas, pudiendo designar un apoderado para realizar tales trámites de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 35 de 1993 y sus normas que la adicionen o la reglamenten. (Escritura Pública 4287 del 29 de marzo de 2007 Notaria 29 de Bogotá D.C.)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Mario Andres Estupiñan Alvarado Fecha de inicio del cargo: 02/02/2015	CC - 79947970	Presidente
Adriana Alexandra Chavarro Callejas Fecha de inicio del cargo: 05/06/2018	CC - 66762546	Vicepresidente de Estrategia y Talento
Rodrigo Mateus Prieto Fecha de inicio del cargo: 05/06/2018	CC - 19432684	Vicepresidente Jurídico
Jorge Enrique Cortés Rojas Fecha de inicio del cargo: 28/06/2018	CC - 80413375	Vicepresidente de Inversiones
Carlos Augusto Báez Solórzano Fecha de inicio del cargo: 15/11/2016	CC - 79790390	Representante Legal para Asuntos Prejudiciales y Judiciales
Rocío Londoño Londoño Fecha de inicio del cargo: 09/04/2015	CC - 52262186	Vicepresidente de Gestión de Negocios
Mauricio Guzmán Carvajal Fecha de inicio del cargo: 31/03/2022	CC - 94400808	Vicepresidente de Empresas
Juliana Paris Anzola Fecha de inicio del cargo: 20/06/2024	CC - 52389745	Vicepresidente de Personas
Juan Andrés Hernandez Zapata Fecha de inicio del cargo: 04/04/2024	CC - 98543398	Gerente Financiero y Administrativo



**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ  
SECRETARIA GENERAL**



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 4920665105250883**

Generado el 30 de diciembre de 2024 a las 13:47:20

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

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S A FIDUOCCIDENTE S A  
Nit: 800.143.157-3  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00473098  
Fecha de matrícula: 3 de octubre de 1991  
Último año renovado: 2024  
Fecha de renovación: 15 de marzo de 2024  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cra 13 26 A -47 Ps 9  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [acastiblan@fiduoccidente.co.co](mailto:acastiblan@fiduoccidente.co.co)  
Teléfono comercial 1: 2973030  
Teléfono comercial 2: 2973037  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 13 26 A -47 Ps 9  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [acastiblan@fiduoccidente.co.co](mailto:acastiblan@fiduoccidente.co.co)  
Teléfono para notificación 1: 2973030  
Teléfono para notificación 2: 2973037  
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.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 13336 del 02 de octubre de 2006 de la Notaría 29 de Bogotá D.C., inscrita el 02 de octubre de 2006 bajo el número 1082163 del libro IX, la sociedad de la referencia absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA UNION S.A., que se disuelve sin liquidarse.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 30 de septiembre de 2090.

**OBJETO SOCIAL**

El objeto social principal de la sociedad está constituido por la celebración y ejecución de negocios fiduciarios en general, entendiéndose por tales los consagrados en el estatuto orgánico del sistema financiero (Decreto 1730/91), los previstos en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, además, los que se contemplen en otras normas que en el futuro los modifiquen, sustituyan, aclaren o complementen y, en general, todas aquellas actividades que la ley u otras normas autoricen realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1.- Realizar toda suerte de contratos de fiducia mercantil o de fideicomiso. 2.- Recibir encargos fiduciarios, cualquiera sea su naturaleza. 3.- Administrar e invertir su patrimonio, en forma tal que este genere la mejor rentabilidad posible y la mayor seguridad, con el objeto de respaldar adecuadamente las responsabilidades con terceros adquiridas por la sociedad. 4.- Actuar como mandataria o agente de intereses de terceros para cualquier finalidad, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 5.- Ser administradora, también por cuenta de terceros, de toda clase de bienes e inversiones, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 6.- Actuar como representante de tenedores de bonos o de cualquiera otra clase de títulos que hayan sido objeto de emisiones seriales o masivas. 7.- Invertir en

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----

sociedades de servicios técnicos y administrativos y en cualquiera otra que las normas autoricen en el futuro. 8.- Ejercer el derecho de voto en asambleas generales, juntas de socios u otros eventos semejantes, por cuenta de terceros, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 9.- Administrar garantías constituidas por terceros, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 10.- Integrar recursos y bienes de sus clientes para su aportación o inversión conjunta, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo financiero. 11.- Administrar los fondos de inversión colectiva que se le autorice, de conformidad con las normas que los modifiquen, adiciones y regulen. 12.- Administrar empresas pertenecientes a personas jurídicas o naturales, mediante la libre designación de administradores responsables, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 13.- Desempeñar los encargos de carácter judicial o administrativo que se le confiera, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 14.- Emitir bonos y otros títulos de deuda respaldados por patrimonios autónomos de conformidad con las disposiciones legales. 15.- Administrar derechos y patrimonios de personas incapaces o interdictos, ausentes, desaparecidas etc., siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo fiduciario. 16.- Celebrar todas las demás operaciones y/o contratos permitidos a las sociedades fiduciarias de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Para el desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: A- Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. B- Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. C- Celebrar con establecimientos de crédito y con compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. D- Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de crédito. E- Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía de administración, de mandato, de comisión y administración. F- Formar parte de otras sociedades que autorice la ley. G- Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos, conforme a las disposiciones legales. H- Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria. I- Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución o desarrollo de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
los negocios de fideicomiso. J- Celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo, siempre y cuando tengan como causa un contrato de fiducia o encargo financiero.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$20.000.000.000,00  
No. de acciones : 20.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$19.216.064.000,00  
No. de acciones : 19.216.064,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$19.216.064.000,00  
No. de acciones : 19.216.064,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS****ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

## JUNTA DIRECTIVA

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Mauricio Maldonado Umaña	C.C. No. 94520032
Segundo Renglon	Douglas Berrio Zapata	C.C. No. 3229076
Tercer Renglon	Ivan Mauricio Ricardo Arias	C.C. No. 14836968

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
Cuarto Renglon Ignacio Hernando C.C. No. 79142476  
Zuloaga Sevilla

Quinto Renglon Johnny Leyton Fernandez C.C. No. 14234166

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Julian Alfonso Sinisterra Reyes	C.C. No. 16689403
Segundo Renglon	Pedro Luis Villegas Ramirez	C.C. No. 71673064
Tercer Renglon	Juan Jose Lalinde Suarez	C.C. No. 79464750
Cuarto Renglon	Jose Pablo Mesa Ramirez	C.C. No. 70568129
Quinto Renglon	Alfonso Mendez Franco	C.C. No. 19327166

Por Acta No. 061 del 28 de marzo de 2022, de Asamblea General, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2022 con el No. 02872669 del Libro IX, se designó a:

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Mauricio Maldonado Umaña	C.C. No. 94520032
Segundo Renglon	Douglas Berrio Zapata	C.C. No. 3229076
Cuarto Renglon	Ignacio Hernando Zuloaga Sevilla	C.C. No. 79142476
Quinto Renglon	Johnny Leyton Fernandez	C.C. No. 14234166

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Julian Alfonso Sinisterra Reyes	C.C. No. 16689403
Segundo Renglon	Pedro Luis Villegas Ramirez	C.C. No. 71673064

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
Tercer Renglon Juan Jose Lalinde C.C. No. 79464750  
Suarez

Cuarto Renglon Jose Pablo Mesa Ramirez C.C. No. 70568129

Quinto Renglon Alfonso Mendez Franco C.C. No. 19327166

Por Acta No. 063 del 22 de septiembre de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2024 con el No. 03067829 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Ivan Mauricio Ricardo Arias	C.C. No. 14836968

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 0000002 del 1 de noviembre de 1991,, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 1992 con el No. 00355924 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 25 de septiembre de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2024 con el No. 03162089 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edwin Javier Sanabria Salcedo	C.C. No. 1071165886 T.P. No. 203146-T

Por Documento Privado del 28 de febrero de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de febrero de 2023 con el No. 02939341 del Libro IX, se designó a:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Hovana Catherine	C.C. No. 52229246 T.P.
Suplente	Capera Valbuena	No. 88093-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
2922	30-IX-1.991	13 STAFE BTA	3-X -1991-NO.341551
2296	20-IV-1.993	31 STAFE BTA	27-IV -1993-NO.403208
7351	11-XI-1.993	31 STAFE BTA	23-XI -1993-NO.428094

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002536 del 13 de abril de 1999 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00677997 del 29 de abril de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0011684 del 4 de septiembre de 2003 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00899185 del 24 de septiembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0013026 del 28 de septiembre de 2006 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01084746 del 13 de octubre de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0013336 del 2 de octubre de 2006 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01082163 del 2 de octubre de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0004287 del 29 de marzo de 2007 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01122534 del 10 de abril de 2007 del Libro IX
E. P. No. 1979 del 23 de marzo de 2011 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01467397 del 4 de abril de 2011 del Libro IX
E. P. No. 01926 del 21 de marzo de 2014 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01822346 del 31 de marzo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1290 del 8 de marzo de 2016 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	02072315 del 16 de marzo de 2016 del Libro IX
E. P. No. 1746 del 31 de marzo de	02218668 del 25 de abril de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418**

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

-----  
2017 de la Notaría 72 de Bogotá 2017 del Libro IX  
D.C.  
E. P. No. 1114 del 7 de mayo de 02572552 del 26 de mayo de  
2020 de la Notaría 72 de Bogotá 2020 del Libro IX  
D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 5 de agosto de 1996 , inscrito el 5 de agosto de 1996 bajo el número 00548940 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- BANCO DE OCCIDENTE

Domicilio: Cali (Valle Del Cauca)

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- BANCO DE OCCIDENTES.A.

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 21 de enero de 1999 , inscrito el 22 de enero de 1999 bajo el número 00665551 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 31 de enero de 2019 de Empresario, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el número 02419554 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Luis Carlos Sarmiento Angulo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 2 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
2018-12-31

**\*\* Aclaración Situación de Control \*\***

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419554 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuro grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINNEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINNEGOCIOS & CIA. S. EN C.; LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO & CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPROICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y COMERCIO S.A.; ESADINCO S.A.; SADINSA S.A.; CODENEGOCIOS S.A.; PETREOS S.A.S.; INVERSIONES ESCORIAL S.A.; POPULAR SECURITIES S.A.; VIGIA S.A.; TELESTUDIO S.A.; CORPORACIÓN PUBLICITARIA DE COLOMBIA S.A.; CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.; BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.; A TODA HORA S.A - ATH; BANCO DE BOGOTÁ S.A.; FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ; MEGALINEA S.A.; AVAL SOLUCIONES DIGITALES S.A.; ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.; ALMAVIVA GLOBAL CARGO S.A.; ALMAVIVA ZONA FRANCA S.A.; SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A.; APORTES EN LINEA S.A.; BANCO DE OCCIDENTE S.A.; FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; VENTAS Y SERVICIOS S.A.; BANCO POPULAR S.A.; FIDUCIARIA POPULAR S.A.; INCA FRUEHAUF - INCA S.A.; ALPOPULAR S.A.; ALPOPULAR CARGO S.A.S.; CORPORACIÓN FINANCIERA COLOMBIANA S.A.; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO; CASA DE BOLSA S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA; INDUSTRIAS LEHNER S.A.; TEJIDOS SINTETICOS DE COLOMBIA S.A. - TESISCOL; PROMOTORA Y COMERCIALIZADORA TURISTICA SANTAMAR S.A.; COLOMBIANA DE LICITACIONES Y CONCESIONES S.A.S.; PLANTACIONES UNIPALMA DE LOS LLANOS S.A.; PROYECTOS DE INGENIERIA Y DESARROLLO S.A.S. - PROINDESA S.A.S.; CFC GAS HOLDING S.A.S.; CFC PRIVATE EQUITY HOLDINGS S.A.S.; CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.; CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S.; VALORA S.A.; AGRO SANTA HELENA S.A.S.; PLANTACIONES SANTA RITA S.A.S.; HEVEA DE LOS LLANOS S.A.S; TSR 20 INVERSIONES S.A.S.; HEVEA INVERSIONES S.A.S.; AGRO CASUNA S.A.S.; ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL S.A.S.; CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA VIAL S.A.S. - CONINVIAL; PEAJES ELECTRONICOS S.A.S; CONCESIONARIA PANAMERICANA S.A.; CONCESIONARIA

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
VIAL ANDINA S.A.S. - COVIANDINA; CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVIORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A. - PISA; CONCESIONES CCFC S.A.; ORGANIZACIÓN PAJONALES S.A.; MAVALLE S.A.; ESTUDIOS PROYECTOS E INVERSIONES DE LOS ANDES S.A.; CONCESIONARIA VIAL DE LOS ANDES S.A.S. - COVIANDES S.A.S.; HOTELES ESTELAR S.A.; ESENCIAL HOTELES S.A.; COMPAÑÍA HOTELERA CARTAGENA DE INDIAS S.A.; CFC ENERGY HOLDING S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL PACIFICO S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL MAR S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL MAR S.A.S.; COMPAÑÍA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S. - COVIDENSA; GESTORA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES ANDINOS S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL ANDINO S.A.S.; CASA EDITORIAL EL TIEMPO S.A.; CEETTV S.A.; CÍRCULO DE LECTORES S.A.S.; INTERMEDIO EDITORES S.A.S.; PRINTER COLOMBIANA S.A.S.; TÉMPORA S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAUTEFACIL.COM S.A.S. EN LIQUIDACIÓN.  
(Subordinadas)

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 31 de mayo de 2006, entre las sociedades FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Inscrito el 10 de octubre de 2006, bajo el No. 1084071 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de (\$220.000) millones de pesos a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Por contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 4 de abril de 2007 y su otrosí del 27 de abril de 2007, entre las sociedades FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 13 de junio de 2007, bajo el No. 1137711 del libro IX. Fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de ochenta mil millones de pesos (\$80.000.000.000,00). A la sociedad HELM TRUST S.A.

Por contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 1 de septiembre de 2010 entre las sociedades FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A., y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., inscrito el 13 de septiembre de 2010, bajo el No. 01413500 del libro

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418**

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

-----  
IX. Fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de ciento sesenta y dos mil quinientos millones de pesos (\$162.500.000.000,00). A la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6630

Actividad secundaria Código CIIU: 6431

**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 \$ 204.665.487.444

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48  
Recibo No. AB24816362  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418

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

-----  
período - CIU : 6630

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 20 de abril de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 25 de septiembre de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de diciembre de 2024 Hora: 07:52:48

Recibo No. AB24816362

Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248163622F418**

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

-----

\*\*\*\*\*

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: NATURA S.A.S  
Nit: 901.376.166-6 Administración : Direccion  
Seccional De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03233429  
Fecha de matrícula: 11 de marzo de 2020  
Último año renovado: 2024  
Fecha de renovación: 22 de marzo de 2024  
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 125 Bis # 20 75, Interior 1,  
Oficina 401  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: liliana.acosta.cias@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 6012933178  
Teléfono comercial 2: 3106806246  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 125 Bis # 20 75, Interior 1,  
Oficina 401  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: liliana.acosta.cias@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 6012933178  
Teléfono para notificación 2: 3106806246  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 9 de marzo de 2020 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de marzo de 2020, con el No. 02563352 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada NATURA 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 principal el desarrollo de las siguientes actividades: La promoción y desarrollo de la industria de la construcción y el desarrollo de cualquier clase de negocio inmobiliario. En desarrollo del objeto social la sociedad podrá: A) Urbanizar, parcelar, construir y enajenar cualquier clase de inmuebles por cuenta propia o de terceros. B) Usufructuar, dar o tomar en arrendamiento a cualquier título toda clase de bienes muebles e inmuebles, propios o de terceros y enajenados cuando por razones de necesidad o conveniencia fuese aconsejable. C) Tomar dinero en mutuo o a cualquier otro título, dar en garantía sus bienes muebles o inmuebles para respaldar sus propias operaciones comerciales y celebrar toda clase de operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y otros activos que fueren necesarios para el desarrollo de la empresa. D) Constituir compañías, agencias, sucursales y filiales para el establecimiento y explotación de negocios destinados a la realización de cualquier actividad comprendida en el objeto social y que fuese complementaria o accesoria, fundadora o no de otras empresas o absorberlas, E) Adquirir y enajenar toda clase de patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de propiedad intelectual o industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación. F) Celebrar todas aquellas operaciones necesarias para desarrollar su objeto social,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25

Recibo No. AB24867105

Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

así como todos los actos de carácter civil, comercial o administrativo que guarden relación de medio a fin con su objeto social y todos aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales, judiciales o extrajudiciales, derivadas de la existencia de la sociedad y de las actividades desarrolladas por la compañía. G) Celebrar con compañías aseguradoras cualquier clase de operaciones relacionadas con la protección de sus bienes, negocios y personas a su servicio, así como de los bienes de propiedad de terceros y que en desarrollo de su objeto social administre. H) Transigir, desistir y apelar decisiones de árbitros o amigables componedores en las cuestiones en que tenga interés frente a terceros, a los asociados mismos o a sus administradores. I) En general, realizar todos los actos que tengan relación con la existencia y actividad de la empresa. Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad puede realizar cualquier actividad civil o comercial lícita tanto en Colombia como en el extranjero y, en particular, tiene por objeto social principal la inversión en proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano. La sociedad puede llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que estén relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas, complementarias o que le permitan facilitar o desarrollar el comercio o su objeto social.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$2.000.000.000,00  
No. de acciones : 200.000,00  
Valor nominal : \$10.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$600.000.000,00  
No. de acciones : 60.000,00  
Valor nominal : \$10.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$600.000.000,00  
No. de acciones : 60.000,00

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

Valor nominal : \$10.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tiene un (1) representante legal, quien tendrá a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a los reglamentos y resoluciones que expida la asamblea general de accionistas. El representante legal tendrá un primer, un segundo y un tercer suplente, que se denominarán primer suplente, segundo suplente y tercer suplente, quienes tienen las mismas funciones y facultades, salvo lo dispuesto en los presentes estatutos.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Las funciones del representante legal y de sus suplentes son, entre otras, las siguientes: 1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional nacional, departamental o local. La representación de la sociedad se ejerce tanto judicial como extrajudicialmente. 2. Celebrar todos los actos, contratos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. 3. Autorizar con sus firmas todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. 4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. 5. Nombrar los empleados de la sociedad. 6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzguen conveniente o necesario de conformidad con lo ordenado los estatutos de la sociedad. 8. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. 9. Ejecutar los acuerdos y decisiones de la asamblea general de accionistas. 10. Constituir para casos

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

especiales apoderados judiciales y extrajudiciales. 11. Ejecutar los actos, operaciones y contratos conducentes al logro del objeto de la sociedad. 12. Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos. 13. Presentar a la reunión ordinaria anual de la asamblea general de accionistas el inventario y estados financieros de fin de ejercicio, junto con un informe escrito relacionado con la situación y la marcha de la entidad, sugiriendo las medidas que convenga introducir para el mejor desempeño de ésta. 14. Contratar a los trabajadores para los diversos cargos dentro de la planta de personal, y subcontratar con proveedores de bienes y servicios. 15. Cumplir y hacer que se cumplan en oportunidad y debidamente, todas las exigencias de las leyes en relación con el funcionamiento y las actividades de la institución. 16. Las demás que le correspondan conforme a la ley y estos estatutos. Parágrafo. Para la celebración de cualquier acto o negocio jurídico que supere la suma equivalente a doscientos cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (250 SMMLV) el representante legal deberá recibir autorización previa y por escrito de la asamblea de accionistas. Vigésimo sexto. Facultades y cesación en el ejercicio del cargo: Las funciones del representante legal y del suplente del representante legal terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la asamblea general de accionistas, por muerte o incapacidad permanente declarada por medicina legal o por quien haga sus veces. La cesación de las funciones del representante legal y del suplente del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza diferente, de aquellas que le corresponden conforme con la ley laboral, si fuere el caso. Toda remuneración que tenga el representante legal y/o el suplente del representante legal de la sociedad, debe ser aprobada por la asamblea general de accionistas.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 9 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de marzo de 2020 con el No. 02563352 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Alvaro Enrique Armenta	C.C. No. 000000019460094

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D

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

Legal Armenta

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente	Carlos Alberto Toro Jaramillo	C.C. No. 000000019486551
Segundo Suplente	Fernando Alberto Ortiz Quiroz	C.C. No. 000000079293067
Tercer Suplente	Sergio Jimenez Zuluaga	C.C. No. 000000019480776

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 01 del 1 de abril de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de abril de 2022 con el No. 02818317 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	DHVG CONSULTING SAS	N.I.T. No. 000009004120519

Por Documento Privado del 22 de abril de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de abril de 2022 con el No. 02818318 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Angela Mireya Sanchez Beltran	C.C. No. 000000053178216 T.P. No. 151258-T

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

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: 6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos:  
Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 19 de diciembre de 2024 Hora: 16:48:25**  
Recibo No. AB24867105  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B248671055997D**

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

Impuestos, fecha de inscripción : 11 de marzo de 2020. Fecha de envío de información a Planeación : 6 de septiembre de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
**CONSTANZA PUENTES TRUJILLO**

	<b>SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PResPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

**ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$**

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) <b>NATURA S.A.S.</b>						
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA <b>NATURA 113</b>		4. AREA DE CONSTRUCCIÓN m2 <b>7204.78</b>	5. AREA DEL LOTE m2 <b>2702.80</b>	6. APARTAMENTOS <b>195</b>	7. CASAS <b>0</b>	8. LOTES <b>0</b>
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA <b>CL 17 112 B - 58</b>		9. FECHA DE ELABORACIÓN <b>2025-ene-27</b>	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO <b>2025-feb</b>	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO <b>2026-oct</b>	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO <b>2026-jul</b>	

Total Ventas: 30.502,088

**FILA VALIDACIÓN**

FUENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL# (13.Ppto - 14.Fujo)	Horizonte ciclo del proyecto <b>Bimestre 0</b>	feb-YYYY, mar-YYYY	abr-YYYY, may-YYYY	jun-YYYY, jul-YYYY	ago-YYYY, sep-YYYY	oct-YYYY, nov-YYYY	dic-YYYY, ene-YYYY	feb-YYYY, mar-YYYY	abr-YYYY, may-YYYY	jun-YYYY, jul-YYYY	ago-YYYY, sep-YYYY	oct-YYYY, nov-YYYY	dic-YYYY, ene-YYYY	feb-YYYY, mar-YYYY	abr-YYYY, may-YYYY	jun-YYYY, jul-YYYY	ago-YYYY, sep-YYYY	oct-YYYY, nov-YYYY	dic-YYYY, ene-YYYY	feb-YYYY, mar-YYYY	abr-YYYY, may-YYYY	jun-YYYY, jul-YYYY	
					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	Bimestre 20	Bimestre 21	
16. TERRENOS	3,470,400	3,470,400	0.000	3,470,400																						
17. RECURSOS PROPIOS	4,749,858	4,749,858	0.000		3,594,034	223,608	208,608	223,608	500,000																	
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	17,100,000	17,100,000	0.000			1,000,000	933,000	2,285,000	3,205,000	3,135,000	2,060,000	1,960,000	2,522,000													
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN	2,783,109	2,783,109	0.000				1,744,602	131,820	157,841	140,786	139,249	157,205	145,663	165,943												
21. VENTAS PROYECTO	27,718,979	27,718,979	0.000										18,861,703	8,793,889	63,387											
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000																							
<b>23. TOTAL FUENTES</b>	<b>55,822,346</b>	<b>55,822,346</b>	<b>0.000</b>		<b>3,594,034</b>	<b>2,968,210</b>	<b>1,273,428</b>	<b>2,666,449</b>	<b>3,845,786</b>	<b>3,274,249</b>	<b>2,217,205</b>	<b>2,105,663</b>	<b>21,549,646</b>	<b>8,793,889</b>	<b>63,387</b>	<b>0</b>										
<b>USOS</b>					<b>Bimestre 1</b>	<b>Bimestre 2</b>	<b>Bimestre 3</b>	<b>Bimestre 4</b>	<b>Bimestre 5</b>	<b>Bimestre 6</b>	<b>Bimestre 7</b>	<b>Bimestre 8</b>	<b>Bimestre 9</b>	<b>Bimestre 10</b>	<b>Bimestre 11</b>	<b>Bimestre 12</b>	<b>Bimestre 13</b>	<b>Bimestre 14</b>	<b>Bimestre 15</b>	<b>Bimestre 16</b>	<b>Bimestre 17</b>	<b>Bimestre 18</b>	<b>Bimestre 19</b>	<b>Bimestre 20</b>	<b>Bimestre 21</b>	
24. TERRENOS	3,470,400	3,470,400	0.000											3,470,400												
25. COSTOS DIRECTOS	14,954,578	14,954,578	0.000			1,199,960	1,997,234	2,445,240	2,840,217	2,610,965	1,889,631	1,319,101	652,230													
26. COSTOS INDIRECTOS	6,544,470	6,544,470	0.000		3,180,720	101,775	88,500	101,775	573,960	264,690	262,920	262,920	569,070	569,070	569,070											
27. GASTOS FINANCIEROS	2,283,508	2,283,508	0.000					37,500		158,175	332,738	473,175	597,920	684,000												
28. GASTOS DE VENTAS	850,411	850,411	0.000		413,312	13,225	11,500	13,225	74,582	34,395	34,165	34,165	73,947	73,947	73,948											
29. RECURSOS PROPIOS	4,749,858	4,749,858	0.000												4,749,858											
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	17,100,000	17,100,000	0.000											9,200,000	7,900,000											
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.000																							
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0.000																							
<b>33. TOTAL USOS</b>	<b>49,953,225</b>	<b>49,953,225</b>	<b>0.000</b>		<b>3,594,032</b>	<b>1,314,960</b>	<b>2,097,234</b>	<b>2,597,740</b>	<b>3,488,759</b>	<b>3,068,225</b>	<b>2,519,454</b>	<b>2,089,361</b>	<b>1,893,167</b>	<b>13,997,417</b>	<b>13,292,876</b>	<b>0</b>										
<b>34. SALDO CAJA BIMESTRAL</b>	<b>5,869,121</b>	<b>5,869,121</b>			<b>2</b>	<b>1,653,250</b>	<b>-823,806</b>	<b>68,709</b>	<b>357,027</b>	<b>206,024</b>	<b>-302,249</b>	<b>16,302</b>	<b>19,656,479</b>	<b>-5,203,528</b>	<b>-13,229,489</b>	<b>0</b>										
<b>35. SALDO ACUMULADO</b>					<b>2</b>	<b>1,653,252</b>	<b>829,446</b>	<b>898,155</b>	<b>1,255,182</b>	<b>1,461,206</b>	<b>1,158,957</b>	<b>1,175,259</b>	<b>20,831,738</b>	<b>15,628,210</b>	<b>2,398,721</b>											

(\*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(\*\*) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

4 LOCALES COMERCIALES POR VENTAS DE \$1.046.996.000  
A la utilidad final se le debe agregar el valor de los locales.

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORO

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 27 de enero de 2025
SOLICITANTE:	NATURA S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	NATURA 113				
DIRECCIÓN:	CL 17 112 B - 58				
APARTAMENTOS:	195	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):				2,703 m <sup>2</sup>	
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):				1,284,002 \$/m <sup>2</sup>	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):				7,205 m <sup>2</sup>	
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):				3,900,656 \$/m <sup>2</sup>	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 3,470,400	481,680 \$/m <sup>2</sup>	12.3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 14,954,578	2,075,647 \$/m <sup>2</sup>	53.2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 6,544,470	908,351 \$/m <sup>2</sup>	23.3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2,283,508	316,943 \$/m <sup>2</sup>	8.1%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 850,411	118,034 \$/m <sup>2</sup>	3.0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 28,103,367	3,900,656 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 30,502,088	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2,398,721
		7.9%	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 3,470,400	12.3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4,749,858	16.9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 17,100,000	60.8%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 2,783,109	9.9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 28,103,367	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113			
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	225.342	45.45	5.724	150.00	2026	\$ 1,502,280
	Valor mínimo	118.437	26.77	4.151	78.84		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47		VIS 148		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626		30.00%		
ITEM	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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	101	135,205	26.77	40,562	135,205	5,051	30.00%	VIP
2	102	135,205	26.77	40,562	270,410	5,051	30.00%	VIP
3	103	135,205	26.77	40,562	405,616	5,051	30.00%	VIP
4	104	136,385	28.53	40,915	542,000	4,780	30.00%	VIP
5	105	225,342	45.45	67,603	767,342	4,958	30.00%	VIS
6	106	135,205	26.77	40,562	902,548	5,051	30.00%	VIP
7	107	135,205	26.77	40,562	1,037,753	5,051	30.00%	VIP
8	108	142,717	26.77	42,815	1,180,469	5,331	30.00%	VIS
9	109	135,205	26.77	40,562	1,315,675	5,051	30.00%	VIP
10	110	136,385	26.77	40,915	1,452,059	5,095	30.00%	VIP
11	111	225,342	45.45	67,603	1,677,401	4,958	30.00%	VIS
12	112	136,385	28.56	40,916	1,813,786	4,775	30.00%	VIP
13	113	136,385	26.77	40,915	1,950,171	5,095	30.00%	VIP
14	114	135,205	26.77	40,562	2,085,376	5,051	30.00%	VIP
15	115	142,717	26.77	42,815	2,228,093	5,331	30.00%	VIS
16	201	136,385	26.77	40,915	2,364,478	5,095	30.00%	VIP
17	202	136,385	26.77	40,915	2,500,863	5,095	30.00%	VIP
18	203	136,385	26.77	40,915	2,637,248	5,095	30.00%	VIP
19	204	136,385	28.53	40,916	2,773,633	4,780	30.00%	VIP
20	205	225,342	45.45	67,603	2,998,975	4,958	30.00%	VIS
21	206	136,385	26.77	40,915	3,135,360	5,095	30.00%	VIP
22	207	136,385	26.77	40,915	3,271,745	5,095	30.00%	VIP
23	208	136,385	26.77	40,915	3,408,129	5,095	30.00%	VIP
24	209	136,385	26.77	40,915	3,544,514	5,095	30.00%	VIP
25	210	136,385	26.77	40,915	3,680,899	5,095	30.00%	VIP
26	211	225,342	45.45	67,603	3,906,241	4,958	30.00%	VIS
27	212	136,385	28.56	40,916	4,042,626	4,775	30.00%	VIP



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113			
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	225.342	45.45	5.724	150.00		
	Valor mínimo	118.437	26.77	4.151	78.84	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47		VIS 148		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales		195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626			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 según SMMLV
28	213	136,385	26.77	40,915	4,179,011	5,095	30.00%	VIP
29	214	141,166	26.77	42,350	4,320,177	5,273	30.00%	VIS
30	215	136,385	26.77	40,915	4,456,562	5,095	30.00%	VIP
31	301	143,468	26.77	43,040	4,600,029	5,359	30.00%	VIS
32	302	143,468	26.77	43,040	4,743,497	5,359	30.00%	VIS
33	303	138,210	26.77	41,463	4,881,707	5,163	30.00%	VIS
34	304	136,385	28.53	40,916	5,018,092	4,780	30.00%	VIP
35	305	225,342	45.45	67,603	5,243,434	4,958	30.00%	VIS
36	306	138,210	26.77	41,463	5,381,644	5,163	30.00%	VIS
37	307	142,717	26.77	42,815	5,524,361	5,331	30.00%	VIS
38	308	145,721	26.77	43,716	5,670,082	5,443	30.00%	VIS
39	309	143,468	26.77	43,040	5,813,550	5,359	30.00%	VIS
40	310	145,721	26.77	43,716	5,959,271	5,443	30.00%	VIS
41	311	225,342	45.45	67,603	6,184,613	4,958	30.00%	VIS
42	312	134,427	28.56	40,328	6,319,040	4,707	30.00%	VIP
43	313	139,416	26.77	41,825	6,458,456	5,208	30.00%	VIS
44	314	144,219	26.77	43,266	6,602,675	5,387	30.00%	VIS
45	315	138,210	26.77	41,463	6,740,885	5,163	30.00%	VIS
46	401	144,970	26.77	43,491	6,885,855	5,415	30.00%	VIS
47	402	142,717	26.77	42,815	7,028,572	5,331	30.00%	VIS
48	403	143,962	26.77	43,189	7,172,533	5,378	30.00%	VIS
49	404	118,437	28.53	35,531	7,290,971	4,151	30.00%	VIP
50	405	225,342	45.45	67,603	7,516,313	4,958	30.00%	VIS
51	406	146,472	26.77	43,942	7,662,785	5,472	30.00%	VIS
52	407	142,717	26.77	42,815	7,805,502	5,331	30.00%	VIS
53	408	146,472	26.77	43,942	7,951,974	5,472	30.00%	VIS
54	409	144,219	26.77	43,266	8,096,193	5,387	30.00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113			
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	225,342	45,45	5,724	150,00		
	Valor mínimo	118,437	26,77	4,151	78,84	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47		VIS 148		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626		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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
55	410	142,717	26.77	42,815	8,238,909	5,331	30.00%	VIS
56	411	225,342	45.45	67,603	8,464,251	4,958	30.00%	VIS
57	412	136,385	28.56	40,916	8,600,636	4,775	30.00%	VIP
58	413	144,970	26.77	43,491	8,745,606	5,415	30.00%	VIS
59	414	142,717	26.77	42,815	8,888,323	5,331	30.00%	VIS
60	415	144,970	26.77	43,491	9,033,293	5,415	30.00%	VIS
61	501	136,285	26.77	40,886	9,169,578	5,091	30.00%	VIP
62	502	146,472	26.77	43,942	9,316,050	5,472	30.00%	VIS
63	503	150,228	26.77	45,068	9,466,278	5,612	30.00%	VIS
64	504	136,385	28.53	40,916	9,602,663	4,780	30.00%	VIP
65	505	225,342	45.45	67,603	9,828,005	4,958	30.00%	VIS
66	506	150,228	26.77	45,068	9,978,233	5,612	30.00%	VIS
67	507	150,228	26.77	45,068	10,128,461	5,612	30.00%	VIS
68	508	149,828	26.77	44,948	10,278,289	5,597	30.00%	VIS
69	509	149,828	26.77	44,948	10,428,117	5,597	30.00%	VIS
70	510	150,228	26.77	45,068	10,578,345	5,612	30.00%	VIS
71	511	225,342	45.45	67,603	10,803,687	4,958	30.00%	VIS
72	512	136,385	28.56	40,916	10,940,072	4,775	30.00%	VIP
73	513	148,726	26.77	44,618	11,088,798	5,556	30.00%	VIS
74	514	147,223	26.77	44,167	11,236,021	5,500	30.00%	VIS
75	515	145,721	26.77	43,716	11,381,743	5,443	30.00%	VIS
76	601	150,228	26.77	45,068	11,531,971	5,612	30.00%	VIS
77	602	147,223	26.77	44,167	11,679,194	5,500	30.00%	VIS
78	603	146,472	26.77	43,942	11,825,666	5,472	30.00%	VIS
79	604	135,746	28.53	40,724	11,961,412	4,758	30.00%	VIP
80	605	225,342	45.45	67,603	12,186,754	4,958	30.00%	VIS
81	606	146,472	26.77	43,942	12,333,226	5,472	30.00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**

FECHA  
06/11/2024  
 CODIGO  
PM05-FO121  
 VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
 -Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113				
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	225.342	45.45	5.724	150.00	2026	\$ 1,502,280	
	Valor mínimo	118.437	26.77	4.151	78.84			\$ 0
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47			VIS 148	VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0	
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626		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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
82	607	149,828	26.77	44,948	12,483,054	5,597	30.00%	VIS
83	608	150,228	26.77	45,068	12,633,282	5,612	30.00%	VIS
84	609	150,228	26.77	45,068	12,783,510	5,612	30.00%	VIS
85	610	149,828	26.77	44,948	12,933,338	5,597	30.00%	VIS
86	611	224,308	45.45	67,292	13,157,646	4,935	30.00%	VIS
87	612	136,385	28.56	40,916	13,294,031	4,775	30.00%	VIP
88	613	145,721	26.77	43,716	13,439,752	5,443	30.00%	VIS
89	614	148,726	26.77	44,618	13,588,478	5,556	30.00%	VIS
90	615	150,228	26.77	45,068	13,738,706	5,612	30.00%	VIS
91	701	151,730	26.77	45,519	13,890,436	5,668	30.00%	VIS
92	702	151,230	26.77	45,369	14,041,667	5,649	30.00%	VIS
93	703	151,730	26.77	45,519	14,193,397	5,668	30.00%	VIS
94	704	150,228	28.53	45,068	14,343,625	5,266	30.00%	VIS
95	705	223,842	45.45	67,153	14,567,467	4,925	30.00%	VIS
96	706	151,730	26.77	45,519	14,719,197	5,668	30.00%	VIS
97	707	151,730	26.77	45,519	14,870,927	5,668	30.00%	VIS
98	708	151,730	26.77	45,519	15,022,657	5,668	30.00%	VIS
99	709	151,730	26.77	45,519	15,174,387	5,668	30.00%	VIS
100	710	151,730	26.77	45,519	15,326,117	5,668	30.00%	VIS
101	711	225,342	45.45	67,603	15,551,459	4,958	30.00%	VIS
102	712	136,385	28.56	40,916	15,687,844	4,775	30.00%	VIP
103	713	151,730	26.77	45,519	15,839,575	5,668	30.00%	VIS
104	714	151,730	26.77	45,519	15,991,305	5,668	30.00%	VIS
105	715	151,730	26.77	45,519	16,143,035	5,668	30.00%	VIS
106	801	151,730	26.77	45,519	16,294,766	5,668	30.00%	VIS
107	802	151,730	26.77	45,519	16,446,496	5,668	30.00%	VIS
108	803	151,730	26.77	45,519	16,598,226	5,668	30.00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113				
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	225,342	45,45	5,724	150,00	2026	\$ 1,502,280	
	Valor mínimo	118,437	26,77	4,151	78,84			\$ 0
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47		VIS 148		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0	
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626		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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
109	804	136,385	28.53	40,916	16,734,611	4,780	30.00%	VIP
110	805	225,342	45.45	67,603	16,959,953	4,958	30.00%	VIS
111	806	151,730	26.77	45,519	17,111,683	5,668	30.00%	VIS
112	807	151,730	26.77	45,519	17,263,414	5,668	30.00%	VIS
113	808	151,730	26.77	45,519	17,415,144	5,668	30.00%	VIS
114	809	151,730	26.77	45,519	17,566,874	5,668	30.00%	VIS
115	810	151,730	26.77	45,519	17,718,605	5,668	30.00%	VIS
116	811	225,342	45.45	67,603	17,943,947	4,958	30.00%	VIS
117	812	136,385	28.56	40,916	18,080,332	4,775	30.00%	VIP
118	813	136,385	26.77	40,916	18,216,717	5,095	30.00%	VIP
119	814	136,385	26.77	40,916	18,353,102	5,095	30.00%	VIP
120	815	151,730	26.77	45,519	18,504,832	5,668	30.00%	VIS
121	901	149,728	26.77	44,918	18,654,560	5,593	30.00%	VIS
122	902	151,730	26.77	45,519	18,806,290	5,668	30.00%	VIS
123	903	151,730	26.77	45,519	18,958,020	5,668	30.00%	VIS
124	904	136,385	28.53	40,916	19,094,405	4,780	30.00%	VIP
125	905	225,342	45.45	67,603	19,319,747	4,958	30.00%	VIS
126	906	151,730	26.77	45,519	19,471,478	5,668	30.00%	VIS
127	907	151,730	26.77	45,519	19,623,208	5,668	30.00%	VIS
128	908	151,730	26.77	45,519	19,774,938	5,668	30.00%	VIS
129	909	151,730	26.77	45,519	19,926,668	5,668	30.00%	VIS
130	910	151,730	26.77	45,519	20,078,399	5,668	30.00%	VIS
131	911	225,342	45.45	67,603	20,303,741	4,958	30.00%	VIS
132	912	136,385	28.56	40,916	20,440,126	4,775	30.00%	VIP
133	913	151,730	26.77	45,519	20,591,856	5,668	30.00%	VIS
134	914	151,730	26.77	45,519	20,743,586	5,668	30.00%	VIS
135	915	151,730	26.77	45,519	20,895,317	5,668	30.00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**

FECHA  
06/11/2024  
 CODIGO  
PM05-FO121  
 VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
 -Cifras miles COPS

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113				
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	225.342	45.45	5.724	150.00	2026	\$ 1,502,280	
	Valor mínimo	118.437	26.77	4.151	78.84			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47			VIS 148	VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0	
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626		30.00%		
ITEM	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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
136	1001	151,230	26.77	45,369	21,046,547	5,649	30.00%	VIS
137	1002	151,730	26.77	45,519	21,198,277	5,668	30.00%	VIS
138	1003	151,230	26.77	45,369	21,349,507	5,649	30.00%	VIS
139	1004	136,385	28.53	40,916	21,485,892	4,780	30.00%	VIP
140	1005	223,842	45.45	67,153	21,709,734	4,925	30.00%	VIS
141	1006	151,730	26.77	45,519	21,861,464	5,668	30.00%	VIS
142	1007	151,730	26.77	45,519	22,013,194	5,668	30.00%	VIS
143	1008	151,730	26.77	45,519	22,164,925	5,668	30.00%	VIS
144	1009	151,730	26.77	45,519	22,316,655	5,668	30.00%	VIS
145	1010	151,730	26.77	45,519	22,468,385	5,668	30.00%	VIS
146	1011	225,342	45.45	67,603	22,693,727	4,958	30.00%	VIS
147	1012	136,385	28.56	40,916	22,830,112	4,775	30.00%	VIP
148	1013	151,730	26.77	45,519	22,981,843	5,668	30.00%	VIS
149	1014	150,228	26.77	45,068	23,132,071	5,612	30.00%	VIS
150	1015	151,730	26.77	45,519	23,283,801	5,668	30.00%	VIS
151	1101	153,233	26.77	45,970	23,437,033	5,724	30.00%	VIS
152	1102	153,233	26.77	45,970	23,590,266	5,724	30.00%	VIS
153	1103	153,233	26.77	45,970	23,743,498	5,724	30.00%	VIS
154	1104	136,385	28.53	40,916	23,879,883	4,780	30.00%	VIP
155	1105	225,342	45.45	67,603	24,105,225	4,958	30.00%	VIS
156	1106	153,233	26.77	45,970	24,258,458	5,724	30.00%	VIS
157	1107	153,233	26.77	45,970	24,411,691	5,724	30.00%	VIS
158	1108	153,233	26.77	45,970	24,564,923	5,724	30.00%	VIS
159	1109	153,233	26.77	45,970	24,718,156	5,724	30.00%	VIS
160	1110	153,233	26.77	45,970	24,871,388	5,724	30.00%	VIS
161	1111	225,342	45.45	67,603	25,096,730	4,958	30.00%	VIS
162	1112	136,385	28.56	40,916	25,233,115	4,775	30.00%	VIP



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPS

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 <b>2025-ene-27</b>	2. Solicitante: <b>NATURA S.A.S.</b>			3 Nombre del proyecto de Vivienda <b>NATURA 113</b>			
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	225.342	45.45	5.724	150.00		
	Valor mínimo	118.437	26.77	4.151	78.84	<b>\$ 0</b>	<b>2026</b>
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP <b>47</b>			VIS <b>148</b>	VIS REN.URB <b>0</b>		NO VIP/VIS <b>0</b>
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	<b>NO</b>

<b>Totales</b>	<b>195</b>	<b>\$ 30,502,088</b>	<b>5,751.98 m²</b>	<b>\$ 9,150,626</b>		<b>30.00%</b>		
ITEM	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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
163	1113	153,233	26.77	45,970	25,386,348	5,724	30.00%	VIS
164	1114	153,233	26.77	45,970	25,539,581	5,724	30.00%	VIS
165	1115	153,233	26.77	45,970	25,692,813	5,724	30.00%	VIS
166	1201	153,233	26.77	45,970	25,846,046	5,724	30.00%	VIS
167	1202	153,233	26.77	45,970	25,999,278	5,724	30.00%	VIS
168	1203	152,481	26.77	45,744	26,151,759	5,696	30.00%	VIS
169	1204	136,385	28.53	40,916	26,288,144	4,780	30.00%	VIP
170	1205	225,342	45.45	67,603	26,513,486	4,958	30.00%	VIS
171	1206	153,233	26.77	45,970	26,666,719	5,724	30.00%	VIS
172	1207	153,233	26.77	45,970	26,819,951	5,724	30.00%	VIS
173	1208	153,233	26.77	45,970	26,973,184	5,724	30.00%	VIS
174	1209	153,233	26.77	45,970	27,126,417	5,724	30.00%	VIS
175	1210	153,233	26.77	45,970	27,279,650	5,724	30.00%	VIS
176	1211	225,342	45.45	67,603	27,504,992	4,958	30.00%	VIS
177	1212	132,123	28.56	39,637	27,637,115	4,626	30.00%	VIP
178	1213	153,233	26.77	45,970	27,790,347	5,724	30.00%	VIS
179	1214	153,233	26.77	45,970	27,943,580	5,724	30.00%	VIS
180	1215	153,233	26.77	45,970	28,096,812	5,724	30.00%	VIS
181	1301	152,633	26.77	45,790	28,249,445	5,702	30.00%	VIS
182	1302	153,233	26.77	45,970	28,402,677	5,724	30.00%	VIS
183	1303	152,633	26.77	45,790	28,555,310	5,702	30.00%	VIS
184	1304	136,385	28.53	40,916	28,691,695	4,780	30.00%	VIP
185	1305	225,342	45.45	67,603	28,917,037	4,958	30.00%	VIS
186	1306	151,730	26.77	45,519	29,068,767	5,668	30.00%	VIS
187	1307	153,233	26.77	45,970	29,221,999	5,724	30.00%	VIS
188	1308	153,233	26.77	45,970	29,375,232	5,724	30.00%	VIS
189	1309	153,233	26.77	45,970	29,528,465	5,724	30.00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**

FECHA  
06/11/2024  
 CODIGO  
PM05-FO121  
 VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
 -Cifras miles COP\$

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 2025-ene-27	2. Solicitante: NATURA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda NATURA 113			
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	225,342	45,45	5,724	150,00		
	Valor mínimo	118,437	26,77	4,151	78,84	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 47		VIS 148		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:	4 LOCALES COMERCIALES DE 32.40 M2, TOTAL AREA DE 129.58. POR VALOR DE \$1.046.996.000.					FIRMA 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales	195	\$ 30,502,088	5,751.98 m²	\$ 9,150,626	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. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
190	1310	153,233	26.77	45,970	29,681,697	5,724	30.00%	VIS
191	1311	224,308	45.45	67,292	29,906,005	4,935	30.00%	VIS
192	1312	136,385	28.56	40,916	30,042,390	4,775	30.00%	VIP
193	1313	153,233	26.77	45,970	30,195,623	5,724	30.00%	VIS
194	1314	153,233	26.77	45,970	30,348,855	5,724	30.00%	VIS
195	1315	153,233	26.77	45,970	30,502,088	5,724	30.00%	VIS

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	<b>FECHA:</b> 11-10-2024
	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	<b>CÓDIGO</b> PM05-FO124
		<b>VERSIÓN 7</b>

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	NATURA 113		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	195
DIRECCIÓN:	CALLE 17 112 B 58		
CONSTRUCTORA:	NATURA S.A.S.		
FECHA (dd-mm-aa):	27-ene-25		

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

SI  NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI  NO

#### 2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

SI  NO

#### 2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI  NO

#### 2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI  NO

#### 2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

#### 2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

---

Sistema de cimentación profunda, en donde los pilotes de tipo hincado y cuadrados asumen el 100% de la carga de la edificación

---



---

#### 2.8. PILOTES

SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

---

Sistema de cimentación profunda, en donde los pilotes de tipo hincado y cuadrados asumen el 100% de la carga de la edificación

---



---

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros en concreto DMO

**2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:

LOS APTOS SE ENTREGAN CON MUROS Y PISO EN CONCRETO A LA VISTA, EXCEPTO BAÑO QUE TIENE ENCHAPE EN PISO Y EN ZONA DE DUCHA A ALTURA DE 1.8M

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:

LOS APTOS SE ENTREGAN CON MUROS Y PISO EN CONCRETO A LA VISTA, EXCEPTO BAÑO QUE TIENE ENCHAPE EN PISO Y EN ZONA DE DUCHA A ALTURA DE 1.8M

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:

LOS APTOS SE ENTREGAN CON MUROS Y PISO EN CONCRETO A LA VISTA, EXCEPTO BAÑO QUE TIENE ENCHAPE EN PISO Y EN ZONA DE DUCHA A ALTURA DE 1.8M

**2.11. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

MIROS INTERNOS DE PUNTO FIJO EN CONCRETO PINTADOS. PUEDEN MOSTRAR DISTORCIONES O DEFECTOS SUPERFICIALES

**2.12. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

2070 x 1700, CRUDO INCOLORO

Espesor del vidrio:

5 mm

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

NO TIENE PANETE, TIENE LADRILLO A LA VISTA + PINTURA: COVER MAS GRANIPLAST

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

EN PUNTO FIJO TABLETA TIPO GRES O SIMILAR, EN LOBBY Y SALONES COMUNALES PORCELANATO O SIMILAR

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA PLANA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADA, EN EL EDIFICIO LA PLACA ES TRANSITABLE

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

1.50%

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

PISO: ACABADO EN GRAVILLAS, PUERTAS: CORTAFUEGO METÁLICAS, NO TIENE GUARDAESCOBAS

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

REJA METALICA

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

FUNDIDO CON ACERO Y CONCRETO

**2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA**

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO



**4.9. BAÑOS**

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

UNDIDA ENCHAPADO EN CERÁMICA, CABINA DUCHA CON PENDIENTADO ACABADO CEI  
 CERAMICA A ALTURA 1.8 MTS MURO EN CONCETO A LA VISTA DESDE 1.8M HASTA EL TE

Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8 L
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	7.86 L/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	4.30 L/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	4.57 L/min

**4.10. ILUMINACION**

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

- Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO
- Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO
- Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

 SI  NO

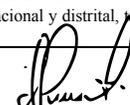
- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

Cordial saludo Eugenio,

Agradezco la pronta respuesta.

Respecto a las observaciones te doy respuesta:

**1. En el certificado de tradición y libertad aportado hay copropietarios anteriores del predio que no figuran transfiriendo. Aclarar.**

**Rta.** Comparto CTL actualizado y hago relación a cada una de las anotaciones en las que hay transferencias:

<b>ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-1973 Radicación: 1973-000871</b>	
Doc: ESCRITURA 2529 del 26-07-1971 NOTARIA 14 de BOGOTÁ	VALOR ACTO: \$100.000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: PRIETO DE TURRIAGO ANA SOFIA	CC# 20752867
DE: PRIETO DE TURRIAGO O MARIA ELISA	CC# 21290822
DE: PRIETO MORALES MARIA DEL CARMEN	CC# 20180660
DE: PRIETO VELANDIA AGUSTIN	CC# 8223052
DE: PRIETO VELANDIA JESUS ANTONIO	CC# 2934872
DE: PRIETO VELANDIA ROSAURA	CC# 41352710
<b>A: URIBE DE MEJIA INES</b>	<b>CC# 20010195 X</b>

En la anotación No. 001, con fecha 01-12-1969, en donde se relaciona el documento SENTENCIA SN del 1900-01-01, JUZGADO ÚNICO de FONTIBÓN; aparece María Romero de Prieto como adjudicataria en la sucesión del lote 50C-88068 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, el código catastral No. AAA0080KFMR y cédula catastral No. 22112 5. La señora María Romero de Prieto debe ser excluida de este folio porque a ella no se le adjudicó ningún derecho sobre este inmueble, la confusión se genera porque la señora María Romero de Prieto en la misma sucesión se le adjudica otro inmueble (carrera 9ª # 8-21).

En la anotación No. 001, con fecha 01-12-1969; la fecha de la SENTENCIA SN del 1900-01-01, la fecha es incorrecta, la fecha correcta es 1969-04-24 (se adjunta sentencia).

Anexo:

- CTL actualizado
- EP 2529 del 26-07-1971
- Sentencia

**2. Modelo de transferencia:**

**Rta.** Comparto modelo contrato de transferencia de unidades.

3. **Aclarar si hay dos (2) contratos fiduciarios, uno de administración y otro de patrimonio autónomo. Si es así aportar el de administración de recursos y certificación de la sociedad fiduciaria sobre saldo y número de adherentes.**

**Rta.** Hay contrato de administración inmobiliario y contrato de preventas junto con un otrosí.

Adjunto los 3 contratos y certificación de ventas. Actualmente en proceso de una certificación más reciente.

4. **Estados financieros con antigüedad de dos (2) meses como soporte del presupuesto financiero.**

**Rta.** Comparto EEFF a noviembre de 2024.

5. **Carta de aprobación del crédito y diligenciar formato PM05-FO125 certificado de acreedor hipotecario V9.**

**Rta.** Comparto carta de aprobación del crédito y el formulario está en proceso de firma con el banco.

6. **El número de las viviendas VIS y VIP aprobadas en la licencia de construcción difiere de las que figuran en el formato de la solicitud. Aclarar y/o aportar modificación licencia.**

**Rta.** El número de viviendas aprobadas difiere porque se modificó la licencia. Comparto Licencia Modificada con fecha 14 de febrero de 2025.

No.	DOCUMENTO
0	Observaciones radicación inicial.
1	Formato radicación de documentos PM05-FO86 Radicación documentos V16.
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.</li> <li>- EP 2529 del 26-07-1971.</li> <li>- Sentencia.</li> </ul>
3	<p>Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, con el fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas y el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1. ACUERDO VINC ADHERENTES-PREVENTAS- AUTORIZADO SF NATURA 113 NEW</li> <li>- 3.2. TRANSFERENCIA - NATURA 117 - HIPOTECA - CONTRATO TRANSFERENCIA</li> </ul>
4	<p>Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud mediante comunicación escrita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coadyuvancia,</li> <li>- Superintendencia financiera de fiduocidente</li> <li>- Cámara de comercio de fiduociente</li> <li>- Cédula representante legal de fiduocidente</li> <li>- Cámara de comercio Natura SAS</li> <li>- Cédula representante legal de Natura SAS</li> </ul>
5	<p>Contratos fiduciarios (si aplica)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrato administración inmobiliaria.</li> <li>- Contrato de preventas.</li> <li>- Otrosí al contrato de preventas.</li> </ul>
6	Formato presupuesto financiero y soportes PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V10
7	Estados financieros con fecha no mayor a 3 meses.
8	Licencia urbanística respectiva (Licencia de Urbanización y/o Licencia de Construcción), salvo que se trate del sistema de preventas.
9	Formato certificado de acreedor hipotecario (si aplica) PM05-FO125 Certificado acreedor hipotecario V9
10	Formato especificaciones técnicas PM05-FO124 Especifica tecnica V7
11	Certificación de ventas

**ACUERDO DE VINCULACIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS No.2 3 0801 DEL PROYECTO**  
"NATURA CIENTO TRECE (113)"

**EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE y LA FIDUCIARIA,** han convenido celebrar el presente **ACUERDO DE VINCULACIÓN** al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**

**I. INFORMACIÓN DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:** *(Si es un solo Constituyente Adherente, deberán eliminarse las filas para el No. 2.)*

<b>Constituyente Adherente No. 1</b>	
<b>Nombre:</b>	
<b>Identificación (v.gr. NIT., C.C.):</b>	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
<b>Datos del representante Legal:</b>	
Nombre:	
Documento de Identificación:	
<b>Constituyente Adherente No. 2</b>	
<b>Nombre:</b>	
<b>Identificación (v.gr. NIT., C.C.):</b>	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
<b>Datos del representante Legal:</b>	
Nombre:	
Documento de Identificación:	

<b>II. CLÁUSULAS LIMITATIVAS:</b>
Líteral B. Numeral 4 (no vinculación y devolución de los recursos)
Líteral B Numeral 9 (sanción por terminación del vínculo contractual por causas atribuibles al CONSTITUYENTE ADHERENTE))

**A. DEFINICIONES:**

- ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Es el presente acuerdo, en virtud del cual el CONSTITUYENTE ADHERENTE se vincula al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS definido más adelante, confiriendo mandato con representación a la FIDUCIARIA para que con los recursos recibidos del CONSTITUYENTE ADHERENTE para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, constituya la INVERSIÓN en tanto se cumplen las CONDICIONES que se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la entrega de los recursos.
- CONDICIONES:** Son los requisitos previstos en el **literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS,** para la entrega de los recursos recibidos para la realización de las INVERSIONES, junto con sus rendimientos, previa realización de las deducciones previstas en este contrato, al BENEFICIARIO indicado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS,** quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
- ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, identificado con el número citado en el encabezado, para la administración de los recursos que se reciban de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, suscrito entre el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA.
- INVERSIÓN:** Es la inversión realizada en el **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS,** por la FIDUCIARIA como mandatario con representación del CONSTITUYENTE ADHERENTE, con los recursos entregados por éste para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, mientras se cumplen las CONDICIONES, para transferir los recursos constitutivos de la INVERSIÓN junto con sus rendimientos al BENEFICIARIO indicado **en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio,** quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.

5. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario **descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
6. **UNIDADES DEL PROYECTO:** Son las unidades inmobiliarias individuales resultantes del PROYECTO, indicadas en el **numeral (4) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
7. **UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:** Es(son) la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO identificada(s) en el numeral 1) del Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

**B. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:**

1. Que conozco y acepto los términos del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Acepto la integridad de las obligaciones que se prevén a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, copia del cual he recibido del CONSTITUYENTE PROMOTOR a la firma de este Acuerdo de Vinculación, y en consecuencia me obligo a entregar a LA FIDUCIARIA los recursos monetarios relacionados en el Anexo No. 1 de este Acuerdo, y **confiero de manera expresa mandato con representación a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., para que con los recursos que le entregue mediante consignación que realice a través de la tarjeta de recaudo con código de barras que me(nos) fue entregada por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, constituya a mi nombre una INVERSIÓN en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, cuyo reglamento conozco y del cual recibí un ejemplar.**
3. Entiendo que mi vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA se entenderá perfeccionada, una vez se cumplan las siguientes condiciones: **(i)** Que LA FIDUCIARIA verifique los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) debidamente diligenciados por mí(nosotros), junto con los anexos respectivos, **(ii)** Que los recursos destinados a la realización de la INVERSIÓN le sean efectivamente entregados y se logre la plena identificación de la propiedad de los mismos y **(iii)** que yo(nosotros,) suscribamos el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN, y la declaración de aceptación del reglamento del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
4. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en los siguientes eventos: **(i)** Que no se reciban los documentos y/o no se reciban los recursos en la forma enunciada en el numeral anterior, **(ii)** Que como resultado de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), evento en el cual la FIDUCIARIA deberá informar al suscrito y al CONSTITUYENTE PROMOTOR el hecho que motiva tal decisión, o **(iii)** Que como resultado de la verificación de mi capacidad legal para celebrar el negocio, la FIDUCIARIA se abstenga de celebrar el presente Acuerdo.
5. Conozco que el PROYECTO será desarrollado por el CONSTRUCTOR identificado en el **numeral (9) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
6. Me obligo a consignar a favor del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** mediante la tarjeta de recaudo con código de barras que me fue entregada por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, las sumas de dinero señaladas en el Anexo 1 para la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN, y me abstendré de entregar tales sumas a cualquier persona diferente de LA FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada anteriormente. En caso de que los recursos no sean entregados de la manera antes indicada, manifiesto en forma expresa e irrevocable que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por los mismos.
7. Manifiesto que recibí y entendí la información impartida por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR sobre la naturaleza jurídica del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de la INVERSIÓN que en mi nombre y representación realizará la FIDUCIARIA, y en consecuencia conozco que esta INVERSIÓN no se realiza en desarrollo de un contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, dejo constancia que si EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y el suscrito llegaren a firmar alguna promesa de compraventa sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, la misma no vincula a LA FIDUCIARIA al no ser parte de dicho contrato.
8. En concordancia con lo establecido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, instruyo y faculto en forma expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que liquide la INVERSIÓN, y transfiera al BENEFICIARIO identificado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, mediante transferencia a la cuenta corriente o de ahorros que el beneficiario de la transferencia indique, los recursos por mí entregados para efectuar dicha INVERSIÓN, junto con los rendimientos generados por los mismos, previo descuento del gravamen a los movimientos financieros y la retención en la fuente a que hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que el CONSTITUYENTE PROMOTOR

acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el plazo previsto **en el literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**. Sin embargo la FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar esta instrucción en el evento que en determine que las CONDICIONES desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a la evaluación del estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO, entregado simultáneamente por el CONSTITUYENTE PROMOTOR al entregar los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en consideración a las diferencias que éste presente respecto del estudio que se tuvo en consideración al momento de analizar el PROYECTO en forma previa a la celebración del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, lo anterior, sin perjuicio de que ante esta eventualidad el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA acuerden modificar las CONDICIONES, lo cual requerirá en todo caso de mi aprobación previa y escrita.

9. Conozco y acepto que a la terminación de mi vínculo contractual derivado del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, motivada en las causales previstas en los literales c) y d) del numeral 9 de la cláusula 6.4. del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, al liquidar la INVERSIÓN original, deduzca la suma indicada en el **literal I) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, a título de sanción a favor de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, sanción que LA FIDUCIARIA se abstendrá de aplicar en el evento en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR así lo instruya, o en caso de que la terminación del vínculo contractual por mi manifestación desistiendo de la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO se produzca durante la(s) prórroga(s) del plazo previsto en el **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, prórroga(s) aceptada(s) conforme a lo expresado en el siguiente numeral.
10. Acepto desde ahora las prórrogas al plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, plazo que se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual, y las demás prórrogas requerirán el acuerdo previo y escrito del CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA, prórrogas durante las cuales podré terminar unilateralmente mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS sin incurrir en sanción o penalidad alguna, todo lo anterior conforme a lo previsto **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
11. Los bienes que entrego no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por nosotros, nuestros socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. Así mismo conozco y acepto que el CONSTITUYENTE PROMOTOR podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos, acabados, entre otros, que requiera a lo largo de todo el proceso de ventas y constructivo del PROYECTO en razón a los ajustes técnicos y requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción.
13. Manifiesto que conozco y acepto que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR es el responsable de las actividades de promoción y anuncio del PROYECTO, teniendo éste la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del PROYECTO, que LA FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora de los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de los recursos constitutivos de la INVERSIÓN enunciada en la referencia del presente documento, y en caso de haberse convenido, del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA al cual se transfieran los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del PROYECTO, de tal suerte que para (mi o nosotros) como beneficiario(s) resulta claro e inequívoco la única participación que tiene LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo atinente a las normas de publicidad.
14. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y en el correo electrónico indicados en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN, obligándome a notificar por escrito a LA FIDUCIARIA, todo cambio que se produzca en los mismos.
15. Declaro(amos) conocer y aceptar que:
  - (i) En desarrollo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS., la gestión de LA FIDUCIARIA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
  - (ii) LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como CONSTITUYENTE PROMOTOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico de EL PROYECTO, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las UNIDADES DEL PROYECTO, ya que

dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE PROMOTOR o en las personas directamente involucradas con el PROYECTO, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- (iii) Desembolsados los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio por cumplimiento de las CONDICIONES, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la disposición final que el BENEFICIARIO haga de los recursos administrados en virtud del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.
- (iv) He recibido la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, la cual me fue remitida al correo electrónico indicado en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

**C. DECLARACIÓN DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR:**

Previa realización de la entrevista y diligenciamiento de la Solicitud de Vinculación, conforme lo prevé el numeral 4.2.2.2.1.8.2. del Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, por la suscripción del presente documento se acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

**D. DECLARACIÓN DE LA FIDUCIARIA:**

Por la suscripción del presente Acuerdo, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere el CONSTITUYENTE ADHERENTE para la constitución de la INVERSIÓN.

En constancia de acuerdo se suscribe el presente encargo en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Atentamente,

**EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)**

\_\_\_\_\_  
**Nombre**  
**C.C. No.**

\_\_\_\_\_  
**Nombre**  
**C.C. No.**

<p><b>LA FIDUCIARIA</b></p>    <p>_____  <b>C.C. No.</b> _____ <b>de</b> _____  <b>Apoderado Especial</b>  <b>FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.</b></p>	<p><b>EL CONSTITUYENTE PROMOTOR</b></p>    <p>_____  _____  _____  _____</p>
--	--

**ANEXO No. 1 - PLAN DE APORTES  
NATURA CIENTO TRECE (113)**

**1) UNIDAD DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:**

TIPO DE UNIDAD	Número	Etapa	Dotacionales	
			Garajes	Depósito

2) VALOR DE LA UNIDAD \$ \_\_\_\_\_

3) CUOTA INICIAL \$ \_\_\_\_\_

**4) FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL:**

CONCEPTO	VALOR	FECHA DE PAGO
<b>SEPARACIÓN</b>		
1ª Cuota		
2ª Cuota		
3ª Cuota		
4ª Cuota		
5ª Cuota		
6ª Cuota		
7ª Cuota		
8ª Cuota		
9ª Cuota		
10ª Cuota		
11ª Cuota		
12ª Cuota		

5) CONDICIONES ECONÓMICAS QUE DEBE ACREDITAR EL CONSTITUYENTE ADHERENTE, en el plazo que se indica contado a partir de la suscripción del ACUERDO DE VINCULACIÓN

	Valor	Plazo
Carta de aprobación del crédito requerido para cubrir el Valor Financiable enunciado en la siguiente columna		
Adjudicación del subsidio familiar de vivienda por el valor indicado en la siguiente columna		

FIRMA DE EL(OS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)

\_\_\_\_\_ C.C. No.

\_\_\_\_\_ C.C. No.

REFERENCIA: 11001-1-21-4472

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se dictan otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.  
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el señor **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.460.094, representante legal de la sociedad **NATURA S.A.S.**, con NIT 901.376.166-6, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **NATURA 113**, constituido sobre el predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-88068 y Chip AAA0080KFMR, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-4472 del 01 de diciembre de 2021, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION NATURA 113** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes de licencias, serán resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, lo cual ocurrió el 28 de diciembre de 2021.
3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 75), FONTIBON (Sin Reglamentar), y por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se le aplica el **Tratamiento de Desarrollo**, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.
4. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

11001-1-22-3523

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 31 OCT 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

5. Que de conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de solicitud de Licencia se encuentra localizado en zona Múltiple en área de actividad Urbana Integral.
6. Que el predio se encuentra en zona de influencia aeronáutica, para lo cual el proyecto cuenta con oficio 4109.085-2020020421 del 17 de julio del 2020 en el cual se aprueba una altura máxima de 45.00m.
7. Que Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, se localiza en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales.
8. Que Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, **NO** se localiza en las zonas de amenaza de inundación por desbordamiento y rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de Amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no implica restricciones normativas según el Artículo 106 del Capítulo 2 del POT.
9. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, identificado con el plano topográfico con código No. 006417016005, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2022EE1610 O 1 de fecha 21 de enero de 2022 y Resolución 2022EE10886 del 14 de marzo del 2022, cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.
11. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo antes indicado, el proyecto debe prever con el destino a Cesión para Parques correspondiente al 17% del área neta urbanizable un área de 459.48 m<sup>2</sup> y para Equipamiento comunal el 8% del área neta urbanizable correspondiente a 216.22 m<sup>2</sup>.
12. Que en concordancia con el ordinal b) del artículo 15 del Decreto 327 de 2004, al ser una cesión para equipamiento inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, esta área será destinada para parques.
13. Que el ordinal a) del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, establece que cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 m<sup>2</sup>, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

14. Que mediante Resolución 1088 del 02 de septiembre del 2022, "por la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos para un proyecto", el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), efectuó la liquidación por compensación de cesiones públicas para parques por un valor de \$1.448.417.006,00, los cuales deberán ser cancelados dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria de la presente licencia urbanística.
15. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual "para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:
- La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rindas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
  - La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
  - La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
  - La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
  - Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto." (Negrilla fuera de texto).*
16. Que teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión Adicional para parque se autorizan 20 m<sup>2</sup> de construcción adicional, los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida anteriormente, para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima del índice de construcción de 1,875, por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 2.75 para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO I de edificabilidad.
17. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado cederá 190.72 m<sup>2</sup> de cesión adicional para parque, como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice

11001-1-22-3523

DE 31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

máximo de construcción puede incrementarse hasta 1.59, por encima del índice básico, específicamente hasta 4.297,45 M2 adicionales de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 7.000,25 M2 hasta un índice total de 2.59.

18. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área construida de 818.16 M2 correspondiente a un índice de construcción de 1.51 sobre el A.N.U del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020.
19. Que el proyecto denominado **NATURA 113** prevé la construcción de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) combinada con otros productos inmobiliarios (VIS y Comercio) en la misma edificación, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 11 numeral 11.2 del decreto 221 del 2020.
20. Que en cumplimiento de la Obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) referida, se prevé en el proyecto un índice de construcción VIP de 1.51 sobre el área usa urbanizable (ANU) del área objeto de la obligación el cual se contabiliza dentro del índice máximo permitido para el rango 1 de edificabilidad, no accediendo así a los incentivos del artículo 11 de decreto 221 del 2020.
21. Que para efectos de la disponibilidad de servicios los interesados presentaron copia de los Oficios N° CD-003493-2022 de fecha 16 de febrero de 2022, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTEL; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica No. 1500129972 del 2 de mayo de 2022, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 3331003-S-2022-049425 de fecha 25 de febrero de 2022, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
22. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
23. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamentan".

11001-1-22-3523

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

24. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
25. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 8 de abril de 2022, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 19 de abril de 2022, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a los vecinos,
26. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-4472, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma el día 07 de diciembre de 2021.
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1F344/4-00**.
28. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
29. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico en Licencia de Urbanización y construcción en las modalidades de Obra nueva y Demolición total, para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.



11001-1-22-3523  
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

31 OCT 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

30. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.
31. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.
32. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

#### RESUELVE

#### CAPITULO I

#### DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

**ARTÍCULO 1:** Aprobar el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana la CL 17 112 B 58 (Actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-88068 y Chip AAA0080KFMR, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico con código de sector No. 006417016005 proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-4472, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

#### **ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, el distinguido con el número CUIF344/4-00, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

**ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Conceder a la sociedad NATURA S.A.S., con NIT 901.376.166-6, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado NATURA 113, representada legalmente por el señor **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.460.094, para el predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (Actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-88068 y Chip AAA0080KFMR, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-1-21-4472 del 01 de diciembre de 2021.

**ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO****• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad NATURA S.A.S., con NIT 901.376.166-6, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado NATURA 113, representada legalmente por el señor **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.460.094, constituido sobre el predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (Actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-88068 y Chip AAA0080KFMR, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D.C.

**• URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACION NATURA 113**, al Ingeniero Civil **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.486.551 y matrícula profesional No. 25202-19454 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-4472.

**ARTÍCULO 5:** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION NATURA 113** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 18° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:



11001-1-22-3523 DE 31 OCT 2022  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTÍCULO 6:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.**

• Nombre .....	URBANIZACION NATURA 113
• Área Bruta	2.702,80 m <sup>2</sup>
• Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de cesiones	2.702,80 m <sup>2</sup>
• Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de índices	2.702,80 m <sup>2</sup>
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	50C-88068
• CHIP	AAA0080KFMR

**2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.**

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION NATURA 113**.

**3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS**

- GAS NATURAL VANTI: CD-003493-2022 de fecha 16 de febrero de 2022.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica 1500129972 del 2 de mayo de 2022, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 3331003-S-2022-049425 de fecha 25 de febrero de 2022, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

ARQ. RU  
C.P.  
Ruth

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

#### **4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es **tres (3)**. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**ARTÍCULO 7:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CUIF344/4-00, que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

#### **ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.**

Área de Cesión Pública Obligatoria para Parques con pago compensatorio	675,70 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Adicional para Parques	190,72 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Vía local Carrera 113 (V-7)	153,22 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Vía local 2 Calle 17	10,86 m <sup>2</sup>
<b>Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.</b>	<b>1.030,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Área Útil</b>	<b>2.348,00 m<sup>2</sup></b>
Área Útil VIP	469,60 m <sup>2</sup>
Área Útil VIS	1.878,40 m <sup>2</sup>
Á.N.U VIP	540,56 m <sup>2</sup>

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número CUIF344/4-00, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

#### **ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:**

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113** se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

#### **I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.**

11001-1-22-3523

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 31 OCT 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

Decreto 327 de 2004.  
Tratamiento: Desarrollo  
Rango: 1  
Área de Actividad: Urbana Integral  
Zona: Múltiple

**2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:**

Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, se localiza en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales.

Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, NO se localiza en las zonas de amenaza de inundación por desbordamiento y rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de Amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no implica restricciones normativas según el Artículo 106 del Capítulo 2 del POT.

**II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.**

El proyecto Urbanístico prevé una (1) Zona de Cesión adicional para Parques, la cual se identifica como Cesión Adicional para Parque con un área de 190.72 m<sup>2</sup>.

**2. Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital**

Mediante Resolución 1088 del 02 de septiembre del 2022, "por la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos para un proyecto", el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), efectuó la liquidación por compensación de cesiones públicas Obligatorias para parques por un valor de \$1.448.417.006,00, los cuales deberán ser cancelados dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria de la presente licencia urbanística. La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones

EN CUE  
CURADORA URBANA  
Ruth

11001-1-22-3523

**ACTO ADMINISTRATIVO No.****DE**

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

**2.1. Índice de Ocupación:** El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

**2.4. Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

**2.5. Especialización de áreas:** Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

## II. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, distinguido con los CUIF344/4-00, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2022EE1610 O 1 de fecha 21 de enero de 2022 y Resolución 2022EE10886 del 14 de marzo del 2022, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**ACCESOS:** No se permiten accesos vehiculares directos a los predios por las vías de la malla vial arterial, estos deberán ubicarse sobre vías de la malla vial intermedia o local, a una distancia no menos de quince (15.00) metros del punto de terminación de la curva de la intersección de las vías.

## IV. NORMAS URBANÍSTICAS

11001-1-22-3523

DE 31 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, contenido en el plano No. CUIF344/4-00, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

**1. USOS PERMITIDOS.**

**1.1. USO PRINCIPAL:**

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

**1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

COMERCIO DE ESCALA VECINAL A

**Localización:**

Sobre vías de la malla vial local vehicular.

**Funcionamiento:**

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

**COMERCIO DE ESCALA ZONAL Y VECINAL.**

**Localización:**

En vías de la malla vial local vehicular.

**Funcionamiento:**

El comercio de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción.

**1.3. USOS DOTACIONALES SEGÚN EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018:**

Solo se podrán desarrollar los usos dotacionales permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales e Industriales, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto.

La cuota de estos estacionamientos será la definida según el uso y escala establecidos en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.



**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE 31 OCT 2022**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

## **2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).**

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, optaron por cumplir la obligación de destinación del 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 469,60 m<sup>2</sup> a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto, combinada con otros productos inmobiliarios (VIS y Comercio) en la misma edificación, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 11 numeral 11.2 del decreto 221 del 2020.

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 6 del artículo 5 del Decreto 221 de 2021, asigna un índice de 1.51 sobre el área neta construida destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivale a un área construida de 818.16 m<sup>2</sup> en el mismo proyecto.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Secretaría del Hábitat y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

### **2.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.**

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

## **3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.**

### **3.1. ALTURA PERMITIDA:**

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

#### **Manejo de alturas.**

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, será de 45.00m altura, determinada por el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado, mediante oficio 4109.085-2020020421 del 17 de julio del 2020.

Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.



31 OCT 2022

11001-1-22-3523 DE  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL. 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3.00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso.

El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

### 3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

#### 3.2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

El índice máximo de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,45 sobre Área Neta Urbanizable.

#### 3.2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo No 44 del Decreto 327 de 2004, El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias N.º 1 del artículo 44 del citado decreto para el RANGO 1 en cuanto a que por cada metro de cesión Adicional para parque se autorizan 20 m2 de construcción adicional, los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida anteriormente, para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima del índice de construcción de 1,875, por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO** de 2,75 para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad.

ARQ. RUT  
Ruth

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

El proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION NATURA 113**, propone ceder 190.72 m<sup>2</sup> de cesión adicional para parque, como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 1.59 específicamente hasta 4.297,45 M<sup>2</sup> de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 7.000,25 M<sup>2</sup> hasta un índice total de 2.59.

Dentro del índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, para instalaciones mecánicas y puntos fijos y equipamiento comunal.

### **3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

#### **Manejo de sótanos:**

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

#### **Manejo de semisótano:**

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, y siempre que no se plantee uso de comercio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

#### **Usos permitidos en sótanos y semisótano:**

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

#### **Manejo de rampas y escaleras:**

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
- En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- Las rampas que se prevén en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

**3.4. AISLAMIENTOS.**

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
	1 a 3	Libre	10,00 mts
	4 a 6		



## ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana	7 o más	½ de la altura total	1/3 de la altura total
Industria.			

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.
4. Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
5. Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

### 3.5. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

### 3.6. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá plantearse ductos y cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

### 3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

#### 3.7.1 ANTEJARDINES.

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas en metros, así:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00
Comercio, Servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando el proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma, no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

### 3.8. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

### 3.9. CERRAMIENTOS.

#### 3.9.1. LOS CERRAMIENTOS DE CARÁCTER DEFINITIVO.

Se regulan por las siguientes disposiciones:

Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

#### 3.9.2. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar,
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial

11001-1-72 3523

31 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 17 112 B 58 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

**4. ESTACIONAMIENTOS.**

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113** le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere la cuota de estacionamientos definida para cada uso de conformidad con lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

**Nota1:** Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

**Nota2:** Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4,50 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

**5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:**

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

**5.1. Para el uso de vivienda de interés social.**

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

**5.2. Para el uso de vivienda No VIS,** se exige en una proporción mínima de 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción en el uso.

**5.3. Para usos diferentes de vivienda,** se exige en una proporción mínima de 10 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de construcción.

**5.4. En los proyectos con uso dotacional educativo** no se requiere equipamiento comunal privado.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

**Destinación y localización del equipamiento comunal privado.**

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MINIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%
Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

#### 6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

#### 7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas

11001-1-22-3523 DE 31 OCT 2022  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplan.

## 8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

### 8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "CARTILLA DEL ANDENES" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

## 9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

11001-1-22-3523

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen,** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.**

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

**ARTÍCULO 9: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACIÓN NATURA 113 las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
- Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
- La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).
5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.****DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
16. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
17. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
18. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.
19. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
  - a) Según el literal A.1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
20. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

21. El titular de la presente licencia deberá adelantar ante la Defensoría del Espacio Público los trámites pertinentes para realizar la actualización de los Registros Únicos Inmobiliarios RUPIS, garantizando que estos correspondan a las áreas contenidas en el plano No. CUIF344/4-00, correspondiente al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113.
22. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

#### **ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACIÓN NATURA 113.**

La entrega material de las áreas de cesión deberá ser realizada de conformidad con lo establecido en el artículo 12 y 13 del Decreto 845 de 2019, o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.

#### **ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, radicado bajo la referencia 11001-1-21-1882.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN NATURA 113 aprobado bajo el número CUIF344/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-4472.
- d) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, completamente o

11001-1-22-3523

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana Cl. 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

sustituya,

- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN NATURA 113, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
  - GAS NATURAL VANTI- CD-003493-2022 de fecha 16 de febrero de 2022.
  - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica No. 1509129972 del 2 de mayo de 2022, expedido por ENEL CODENSA S.A.
  - Oficio No. 3331003-S-2022-049425 de fecha 25 de febrero de 2022, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
- h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

#### ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.
3. Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este

11001-1-22-3523

DE

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de urbanización.

**ARTICULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la Licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**CAPITULO II****DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.****ARTÍCULO 14: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

Conceder a la sociedad NATURA S.A.S., con NIT 901.376.166-6, Representada Legalmente por el señor **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.460.094, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado NATURA 113, propietario del predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-88068 y Chip AAA0080KFMR, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá, D.C., Solicito Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

11001-1-22-3523

DE 31 OCT 2027

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 16° del presente Acto Administrativo.

**PARÁGRAFO.** La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-4472.

**ARTÍCULO 15: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.** Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO	25202-19454 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES	25700-39765 CND
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. LUIS RICARDO ROMERO CARVAJAL	25202-32209 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. OSCAR JULIAN GIRALDO RAMIREZ	17202-195354 CLD
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. LUIS RICARDO ROMERO CARVAJAL	25202-32209 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. CAMILO ANDRES CONTRERAS ROJAS	25202-101550 CND

**ARTÍCULO 16: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO** Se aprueban una (1) Torre de apartamentos, con dieciséis (16) pisos para un total de ciento setenta y cinco (175) unidades de vivienda, de las cuales treinta y uno (31) unidades corresponden a Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) y ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), una (1) edificación para la localización de Comercio vecinal A en primer piso (4 unidades) y áreas de equipamiento comunal en segundo piso, tres (3) edificaciones en un (1) piso cada una, correspondientes a: portería, cuarto técnico 1 (basuras), cuarto técnico 2

11001-1-22-3523

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

(tanques de agua potable y maquinas) y una (1) unidad en sótano correspondiente al tanque de aguas lluvias, desarrolladas en un área útil de 2.348.00 m<sup>2</sup> según (15) planos arquitectónicos.

### 1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar de interés Social (VIS) (ciento cuarenta y cuatro (144) unidades).

Vivienda Multifamiliar de interés prioritario (VIP) (treinta y un (31) unidades).

El proyecto contempla 1 apartamento para personas con movilidad reducida (Ver plano A, PL.05).

Comercio vecinal A (4 unidades en primer piso edificio comunal).

### 2. CUADRO DE AREAS

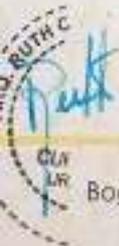
CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	2.702,80 M <sup>2</sup>
Área Útil	2.348,00 M <sup>2</sup>
Área del Sótano	173,87 M <sup>2</sup>
Área del Primer Piso	748,01 M <sup>2</sup>
Área de Pisos Restantes	7.813,30 M <sup>2</sup>
Área Total Construida	8.735,18 M <sup>2</sup>
Área Libre	1.599,99 M <sup>2</sup>

### 3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

LO.	0,27
LC.	2,59

### 4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	16 pisos / 2 pisos (Edificio Comercial y Comunal) / 1 piso cuartos técnicos (Basuras, Técnicos y Tanques)
Piso no habitable	No



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

31 OCT 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Altura en Metros	38.55 Mts / 6.45 Mts / 4.40 Mts. y 3.45 Mts
Sótanos	1 (Tanque de Agua lluvia)
Semisótano	No
Aislamiento Contra predios vecinos	12.51 Mts / 12.80 Mts.
Antejardín	3.00 MTS POR CL 17 (V-4) 3.00 MTS Y 7.00 MTS POR KR 113 (V-7)
Voladizo	No
Cerramiento Antejardín	20.73 ML
Otros cerramientos	248.17 ML
Apto para personas con movilidad reducida.	INCLUIDO EN PISO 1 COMO APTO 110

**4. ESTACIONAMIENTOS:**

Privados: 24

Visitantes: 10 (incluye un cupo para personas con movilidad reducida)

Bicicletteros: 18

Espacios para motos: 28

**5. ESTRUCTURA:**

Tipo de Cimentación	PLACA-PILOTES
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO (DMO)
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción SISMO RESISTENTE NSR-10, requiere supervisión técnica de conformidad con la LEY 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento nsr-10 y el decreto nacional 1203 de 2017, se debe cumplir con los requisitos de h.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción, en cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero CAMILO ANDRES CONTRERAS ROJAS, M.P. 25202-101550 CND, el constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el título J y el TÍTULO K de NSR-10, según el literal a.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado", el urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

#### **ARTICULO 17: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.**

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Según el literal A.1.3.6.5 de NRS-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

#### **ARTICULO 18: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado URBANIZACION NATURA 113, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse con anterioridad a los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

#### ARTICULO 19: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

#### ARTÍCULO 20: DELINEACIÓN URBANA.

Los interesados aportaron el formulario N.º 2022032010100047787 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.º 22320004778 presentado el 12 de octubre de 2022 con pago por \$ 4.476.000

#### ARTÍCULO 21: CONDICION RESOLUTORIA

El titular deberá pagar la liquidación efectuada mediante Resolución 1088 del 2 de septiembre de 2022 del IDRD dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente licencia. El incumplimiento del pago constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

#### ARTÍCULO 22: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Quince (15) planos arquitectónicos.
4. Sesenta y un (61) planos estructurales.
5. Tres (3) memorias de cálculo.
6. Un (1) Anexo a memorias de cálculo.
7. Un (1) estudio de suelos.
8. Un (1) Informe de Seguridad Humana.
9. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.

31 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

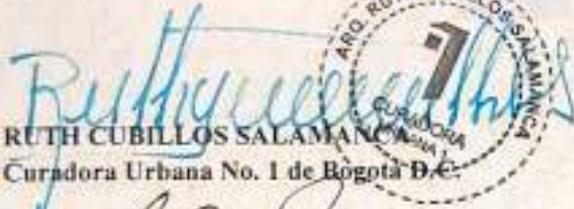
DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION NATURA 113, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

10. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

**ARTÍCULO 23:** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

  
JANNETH MORALES MORALES  
ARQUITECTA

  
TATIANA REVIAKINA  
INGENIERA

  
DANIEL MURCIA  
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria: 11 ENE 2023



ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

ARTÍCULO 8. Cargas administrativas

ARTÍCULO 8. Cargas administrativas		POT 190 / AC 6	
AFICIA 203 SERVIDOR PÚBLICO	RESOLUCIÓN / OFICIO	VALOR:	VALOR:
NOMBRE OBLIGACIÓN		TECNO	VALOR
BO	ESTACIONAMIENTOS	No	0
BO	MAYOR EDIFICACIÓN	No	0
BO	ZONAS VERDES	No	0
BO	OBLIGACIONES	No	0
BO	OBLIGACIONES VP	No	0

ARTÍCULO 9. Ingresos, gravámenes, lotes y construcciones

Topo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Curaduría Urbana Delimitación Urbana	04-Feb-2025 04-Feb-2023	NO MODIFICA PRESUPUESTO DE OBRA NUEVA: 2020004778	\$0.00 \$10,098,822,000.00	\$0.00 \$4,476,000.00	0 8735.18

ARTÍCULO 10. Control Urbano. Corresponde a la Alcaldía local realizar el respectivo Control Urbano, por intermedio de las inspecciones de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1471 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2114 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1303 de 2017.

ARTÍCULO 11. Notificación. El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiera hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

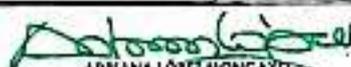
ARTÍCULO 12. Recursos. Contra el presente Acto Administrativo proceden los RECURSOS DE REPOSICIÓN ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Tránsito Administrativa Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

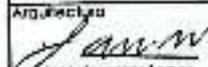
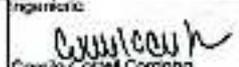
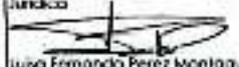
ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesional responsable de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Realizar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la entubidad de las fachadas y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Agilizar en lo posible la licencia y las obras aprobadas, e exhibirlas cuando sean requeridas por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o al acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licencias ambientales.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al conducir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, así como de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actas de supervisión.
6. Dejar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los planos o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el cual asumirá la obligación del profesional referente a la licencia de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de los nuevos edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte de Supervisor Técnico Independiente de acuerdo a lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. El certificado técnico de ocupación deberá presentarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 9º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará sanciones contempladas en el artículo 10º de la Ley 1796 de 2016 y el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 a la norma que lo adiciona, modifique o sustituya. No se registre su protocolización en el registro de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito que se emita, en copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y a la entidad pública correspondiente. En los casos de patrimonio autónomo en los que el desarrollo genera la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer al correspondiente Contrato Educativo que es la responsabilidad de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diseños materiales y/o elementos que se refieren en las normas de construcción Sismo Resistente.
10. Instalar las equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 303 de 1997 o la norma que lo adiciona, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Remitir la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección por la entrega material de las áreas de cesión.
16. La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en el plano para construcción que las distancias de seguridad NITE se cumplan conforme con el Artículo 13 del Decreto general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 9009 de agosto 30 de 2012) o la norma que lo adiciona, modifique o sustituya.
17. Las responsabilidades de los planos para los predios ubicados en zonas clasificadas de riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IGRCC deben cumplir con dicho entidad las medidas a tomar por el riesgo público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
18. En la licencia no cubren los costos de trámites, licitaciones o distantes en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de construcción urbano deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o obra en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o el vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Decreto 153 de 2022, en concordancia con lo establecido con la Resolución 8065 del 31 de diciembre de 2015 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la edificación de la obra al cual deberá permanecer inalterado durante el término de la ejecución de la obra, con los caracteres previstos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alameda Pública (MAP), Decreto 501 de 2003 y la norma que lo modifique o complementen.
22. El titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas contempladas con ocasión de su expedición y esta no habrá de ser por los perjuicios que se ocasionen a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.4.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las áreas contempladas en el presente cumplimiento o la copia de ordenanza de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen.
24. La presente Licencia no cubre la intervención en el espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamiento que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
  - a. Construir con desahucio o a la preterición en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente o la señalada en la licencia de construcción.
  - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - c. Realizar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el orden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - e. Demoliciones, construcciones o reparaciones en el terreno comprendido entre los 5 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 091 del 15 de Mayo de 2024.
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de la obra deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 13260 de 2023 de la Secretaría de Vivienda.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 382 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Espectáculos y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

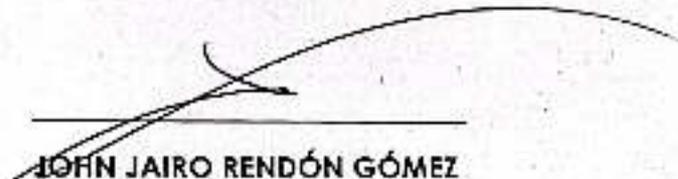
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

  
ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitecta  Laura Malampagos Lopez NP 441632018-1020758440	Registrada  Camila Cobelli Comana NP 25200090293 CHD	Judicial  Luisa Fernanda Perez Montagu IP 100292 01
--	--	---

## CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-5-25-0326 ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA FEB-14-2025.



**JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ**  
NOTIFICADOR CU5.

**EXPEDIENTE: 11001-5-24-1648**

---

CL 95 11 A 94 PBX (601) 316 49 00  
info@curaduria5bogota.com.co - www.curaduria5bogota.com.co

EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 [CU5]  
11001-5-23-1787 [SNR]

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 345 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en la CL 17 112 B 58 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Ceramiento, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se dictaron otras disposiciones.
2. Que el señor **ÁLVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 19.460.094, representante legal de la sociedad **NATURA S.A.S.**, con N.I.T. No. 901.376.166-6, en calidad de fideicomitente del FIDUCOMISO **BOUCCIDENTE NATURA 113**, constituido para el predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (Actual), con Matrícula Inmobiliaria No. 50C 88068 y CHIP AAA0080KPMR, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante expediente con referencia No. 11001-5-23-3353 [CU5] 11001-5-23-1787 [SNR], el 26 de diciembre de 2023, modificación del Proyecto Urbanístico General y modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes al momento de la aprobación inicial de Proyecto Urbanístico citado, para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
3. Que el Proyecto Arquitectónico denominado **NATURA 113** aprobado mediante la Licencia de Construcción contenida en el Acto Administrativo No. 11001-1-223523 del 31 de octubre de 2022, no es objeto de la presente modificación; por lo tanto, se mantienen todas sus características de uso y edificabilidad aprobadas.
4. Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., vigente a la fecha, y, en consecuencia, se



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CUS)  
11001-5-23-1787 (SNR)

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 110 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, mediante los cuales se adoptó, revisó y compiló, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

5. Que, no obstante lo anterior, el régimen de transición del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), establece en su artículo 594, numeral 3, que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complementé o sustituya, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición, entre otras, de las modificaciones del proyecto urbanístico general y de las licencias urbanísticas, en tanto estén vigentes, y se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fueron aprobadas.
6. Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual fue modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece que: "las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".
7. Que así las cosas, para el trámite en referencia, el Decreto 327 del 11 de octubre de 2004, mediante el cual se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, expedido bajo el Decreto Distrital 190 de 2004, estableció en su artículo 109, respecto a las modificaciones a los Proyectos Urbanísticos, que: "las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
8. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, consiste en cambiar la geometría y disminuir el área total del área de cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad en sitio de 190, 72 M<sup>2</sup> a 156,26 M<sup>2</sup>, así como modificar la geometría y establecer la delimitación específica de los mojones para el área útil VIS y área útil VIP aumentando el área útil total en 34,46 M<sup>2</sup> y haciendo la separación de mojones para el área de cesión vial de la KR 113 y área de cesión vial de la CL 17 del Proyecto Urbanístico, ajustando la respectiva exigencia en el cuadro de aumento de edificabilidad para el índice de construcción adicional el cual disminuye de 0,715 (1.932,50 M<sup>2</sup>) a 0,375 (1.013,55 M<sup>2</sup>) estableciendo un cambio en el índice de construcción propuesto por aumento de edificabilidad de 2,59 a 2,25.
9. Que respecto con la modificación del área de cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad en sitio, según lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de Desarrollo), el interesado cederá 156,26 M<sup>2</sup> de área de cesión adicional para parque en sitio, y, como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas, e.

Página 2 de 10

EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CU5)  
11001-5-23-1787 (SNR)

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominada **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana-CL 17 1/2 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Índice de construcción puede incrementarse hasta 1,25 por encima del índice de construcción básico, específicamente hasta 3.378,50 M2 adicionales de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 6.081,30 M2 hasta un índice de construcción total de 2,25.

10. Que en atención a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 "Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.).
11. Que, de acuerdo con lo anterior, el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113** ajusta las áreas y porcentajes mínimos exigidos del área útil para VIS y área útil para VIP aprobadas en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022 y cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil total del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) correspondiente a 476,49 M2 y un 80% de área útil restante correspondiente a 1.905,97 M2, para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) y comercio, para un área útil total de 2.382,46 M2.
12. Que conforme con lo anterior, el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, destinará al interior del proyecto un área construida de 744,38 M2 correspondiente a un índice de construcción de 1,56 sobre el Área Neta Urbanizable (A.N.U) de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) dando cumplimiento a un índice de construcción de mínimo al 1,1 sobre el Área Neta Urbanizable (A.N.U) proporcional a la área útil objeto de la obligación de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Decreto Distrital 221 de 2020, sin acceder a los incentivos citados en el artículo mencionado.
13. Que así mismo, el Proyecto Urbanístico denominada **URBANIZACIÓN NATURA 113**, prevé la construcción de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) combinada con otros productos inmobiliarios (Vivienda de Interés Social -VIS- y Comercio) en la misma edificación, según lo señalado en parágrafo 1 del numeral 11.2 del artículo 11 del Decreto Distrital 221 de 2020.
14. Que en aplicación del artículo 7 del Decreto Distrital 221 de 2020, el titular del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, localiza y alinea el suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) al interior del mismo proyecto, correspondiente a 476,49 M2 identificado con los mojones C2 - C3 - C4 - S1 - S2 - S3 - S4 - S5 - S6 - S7 - S8 - S9 - S10 - N1 - N9 - C2, el cual se encuentra contenido en el Plano Urbanístico que se adopta con el presente Acto Administrativo.



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 [CU5]  
11001-5-23-1787 [SNR]

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

15. Que según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2025, el suelo destinado a Vivienda de Ingreso Prioritario (VIP), que se encuentre en el mismo proyecto, deberá ser señalado expresamente y determinado en la Escritura Pública de Constitución de la Urbanización, por parte del titular de la presente licencia de Urbanización, y deberá inscribirse en el Fono de Matrícula Inmobiliaria del inmueble.
16. Que el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y los planos que contienen la modificación de Licencia de Urbanización vigente, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, y demás aspectos definidos en el Plano Urbanístico No. CU1 F344/4-00 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022.
17. Que respecto a la revisión cartográfica y vial del Plano Urbanístico radicado, realizada por la Oficina de Cartografía de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto del 20 de marzo de 2024, por cuanto el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el Plano Topográfico con código de sector No. 006417016005 y radicación No. 202244211 del 09 de marzo de 2022.
18. Que respecto al estudio jurídico realizada a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y modificación de Licencia de Urbanización vigente, según concepto del 20 de marzo de 2024.
19. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y la modificación de la Licencia de Urbanización vigente, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10° del Decreto 327 de 2024.
20. Que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 882 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente, toda vez que no se trata de una nueva Licencia, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.
21. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-5-23-3353 [CU5] - 11001-5-23-1787 [SNR], los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 01 de marzo de 2024, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente

Página 4 de 10



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 [CU5]  
11001-5-23-1787 [SNR]

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicada en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

22. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una modificación de Licencia de Urbanización vigente, la cual modifica las condiciones geométricas de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital y por lo tanto del área útil, así como incluir la delimitación y amojonamiento del suelo útil por el cumplimiento de la obligación VIP, aprobadas en la licencia anterior; se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
23. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo anteriormente citado, para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, esta Curaduría Urbana comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de modificación de la licencia de Urbanización vigente, mediante correo certificado del 24 de enero de 2024 notificándolos sobre el trámite en cuestión. Así mismo, se hizo la respectiva publicación en la página web de la Curaduría Urbana No. 5 el día 25 de enero de 2024, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
24. Que la presente solicitud de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y la modificación de la Licencia de Urbanización vigente, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004 [Compilación del PDI].
25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y la modificación de la Licencia de Urbanización vigente, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CUS F344/4-01**.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 5 de Bogotá, D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1° APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y OTORGAR MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE.**

Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN**

Página 5 de 10



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CU5)  
11001-5-23-1787 (SNR)

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., y otorgar modificación de Licencia de Urbanización Vigente.

**Parágrafo 1:** La modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización Vigente, consiste en modificar la geometría y disminuir el área total del área de cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad en sitio de 190,72 M<sup>2</sup> a 156,26 M<sup>2</sup>, así como modificar la geometría y establecer la delimitación específica de los mojoneros para el área útil VIS y área útil VIP aumentando el área útil total en 34,46 M<sup>2</sup> y haciendo la separación de mojoneros para el área de cesión vial de la KR 113 y área de cesión vial de la CL 17 del Proyecto Urbanístico, ajustando la respectiva exigencia en el cuadro de aumento de edificabilidad para el índice de construcción adicional el cual disminuye de 0,715 (1.932,50 M<sup>2</sup>) a 0,375 (1.013,55 M<sup>2</sup>) estableciendo un cambio en el índice de construcción propuesto por aumento de edificabilidad de 2,59 a 2,25.

**Parágrafo 2:** El Proyecto Arquitectónico denominado **NATURA 113** aprobado mediante la Licencia de Construcción vigente, otorgada según el Acto Administrativo No. 11001-1-223523 del 31 de octubre de 2022, no es objeto de la presente modificación; por lo tanto, se mantienen todas sus características de uso y edificabilidad aprobadas.

**1. ÁREAS QUE SE APRUEBAN.**

La modificación del Proyecto Urbanístico se aprueba con las siguientes áreas:

- **ÁREA BRUTA:** 2.702,80 M<sup>2</sup>
- **ÁREA NETA URBANIZABLE (Calculo de cesiones e índices):** 2.702,80 M<sup>2</sup>
- **TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO CAPITAL:** 996,04 M<sup>2</sup>
  
- **ÁREA TOTAL CESIÓN VÍAS LOCALES:** 164,08 M<sup>2</sup>
- Cesión vía local KR 113: 153,22 M<sup>2</sup>
- Cesión vía local CL 17: 10,86 M<sup>2</sup>
  
- **ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMENTOS (\*):** 657,70 M<sup>2</sup>
- Cesión para parque: 459,48 M<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 216,22 M<sup>2</sup>
- **ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIF. EN SITIO:** 156,26 M<sup>2</sup>
  
- **ÁREA TOTAL CESIÓN PARQUE:** 831,96 M<sup>2</sup>



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 [CU5]  
 11001-5-23-1787 [SNR]

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicada en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- **TOTAL ÁREA ÚTIL:** 2,383,46 M2
- Área útil para VIP (mín. 20% del área útil): 476,49 M2
- Área útil para VIS (80% del área útil): 1,905,97 M2

(\*): Mediante Resolución 1088 del 02 de septiembre de 2022 "por la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos para un proyecto", el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), efectúa la liquidación por compensación de cesiones públicas para parques por un valor de \$ 1.448.417.006,00, el cual fue pagado al fondo correspondiente por parte del interesado, según certificación de la Tesorería General de Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, expedida el 24 de enero de 2023.

**2. ÍNDICES QUE SE APRUEBAN.**

La modificación del Proyecto Urbanístico se aprueba con los siguientes índices de acuerdo al RANGO DE EDIFICABILIDAD 1:

- ÍNDICE DE OCUPACIÓN BÁSICO: 0,28 (756,78 M2)
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO: 1,00 (2.702,80 M2)
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO: 2,75 (7.432,70 M2)
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPLESTO: 2,25 (6.081,30 M2)
- AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO:

A.N.U	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD	COMPENSACIÓN	CESIÓN ADICIONAL
	TIPO	ÍNDICE			
2.702,80 M2	I.C. Básico	1,00	2.702,80 M2	0	0
	I.C. Adicional	0,875	2.364,95 M2	1 M2 de cesión adicional equivale a 20 M2 de construcción	118,25 M2
	I.C. Adicional	0,375		1 M2 de cesión adicional equivale a 20 M2 de construcción x 0,75	38,01 M2
<b>TOTAL</b>		<b>2,25</b>	<b>6.081,30 M2</b>		<b>156,26 M2</b>

Página de 10



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CU5)  
11001-5-23-1787 (SNR)

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.**

Son las contenidas en el artículo 8 y siguientes del Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022, expedido por la entonces Curadora Urbana No. 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.**

Adaptar como Plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, el distinguido con el No. **CU5 F344/4-01**, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha No. H-5 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.

**Parágrafo:** El Plano que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo reemplaza y sustituye al Plano No. CU1 F344/4-00 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022.

**ARTÍCULO 3° INCORPORACIÓN NOTA EN EL PLANO No. CU1 F344/4-00.**

Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del Plano No. CU1 F344/4-00, que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, la nota que establezca que el Plano No. **CU5 F344/4-01**, que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, reemplaza y sustituye totalmente al Plano Urbanístico No. CU1 F344/4-00.

**ARTÍCULO 4° TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE.**

El término de vigencia de la modificación de Licencia de Urbanización vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, continuará siendo el establecido en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022, ejecutoriada el 11 de enero de 2023, esto es de 48 meses prorrogable por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del 11 de enero de 2023, con vigencia hasta el 11 de enero de 2027.



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CU5)  
11001-5-23-1787 (SNR)

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**ARTÍCULO 5° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.**

Las normas urbanísticas del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, son las contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022, expedido por la entonces Curadora Urbana No. 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 6° PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

El Proyecto Arquitectónico denominado **NATURA 113**, no es objeto de modificación, por lo tanto, se mantienen vigentes las características del mismo, contenidas en los artículos 14 al 16 del Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre de 2022.

**ARTÍCULO 7° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS.**

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente se tiene que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, toda vez que no se trata de una nueva Licencia, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

**ARTÍCULO 8° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA, DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.**

Las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y titular del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113** y del constructor responsable de las obras de Urbanización y de Construcción aprobadas mediante las Licencias Urbanísticas vigentes, son las contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-3523 del 31 de octubre 2022, expedido por la entonces Curadora Urbana No. 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.



EXPEDIENTE: 11001-5-23-3353 (CUS)  
11001-5-23-1787 (SNR)

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024**

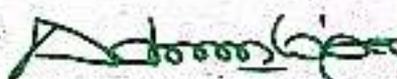
Por el cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, y se concede la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**ARTÍCULO 9°** Los siguientes documentos, hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., y otorgación de la modificación de Licencia de Urbanización vigente radicada bajo la referencia 11001-5-23-3353 (CUS) - 11001-5-23-1787 (SNR).
2. El Plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, aprobado y adoptado bajo el No. **CUS F344/4-01** y el correspondiente archivo digital, radicado con referencia 11001-5-23-3353 (CUS) - 11001-5-23-1787 (SNR).
3. Los demás documentos que hacen parte de la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, y modificación de Licencia de Urbanización vigente, que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 10°** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7, del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:**

  
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
Curadora Urbana 5 Bogotá D.C.

Arq. Laura Maricarmen López Ullé  
Arq. Urbanismo y Construcción



Arq. Lusa Fernanda Pérez  
Área Jurídica

**FECHA DE EJECUTORIA: 02 ABR 2024**

Página 10 de 10

Radicación No. CU 52407519

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1114 del 15 DE MAYO DE 2024**

"Por el cual se corrige la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, por la Curadora Urbana No. 5, Arq. Adriana López Moncayo, para el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, este Despacho, aprobó la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN NATURA 113**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., se concedió la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se establecieron sus normas urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecieron otras disposiciones.
2. Que el 15 de mayo de 2024, mediante escrito con radicado No. CU 52407519, el señor ÁLVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA identificado con cédula de ciudadanía no. 19.460.094, como representante legal de la sociedad NATURA S.A.S. con N.I.T. No. 901.376.166-6, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 113, constituido para el Proyecto Urbanístico citado, solicitó la corrección en el Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, en lo que respecta al área de cesión que se pagó al Distrito Capital y al área útil final de la referida modificación de Licencia de Urbanización Vigente, siendo las áreas correctas para el área de cesión que se pagó al Distrito de 675,70 m<sup>2</sup> y para el área útil final de 2.382,46 m<sup>2</sup>. El plano urbanístico No. CU5 F344/4-01 aprobado, tiene las áreas correctas.
3. Que revisado el Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, se observa que le asiste razón al peticionario, teniendo en cuenta que por un error de digitación el "ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (\*)" quedó indicada de 657,70 m<sup>2</sup> siendo la correcta 675,70 m<sup>2</sup> y que, por el mismo error de digitación, para el "TOTAL ÁREA ÚTIL" quedó un área de 2.383,46 m<sup>2</sup> siendo la correcta 2.382,46 m<sup>2</sup>.
4. Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que:

*"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..."*. (Subrayada fuera del texto original)



Radicación No. CU 52407519

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1114 del 15 DE MAYO DE 2024**

"Por el cual se corrige la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, por la Curadora Urbana No. 5, Arq. Adriana López Moncayo, para el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, en la ciudad de Bogotá D.C."

5. Que, por lo tanto, las correcciones antes descritas, son procedentes, las cuales no cambian el sentido material de la decisión.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

**RESUELVE****ARTÍCULO PRIMERO:**

CORREGIR las áreas correspondientes a "ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (\*)" y "TOTAL ÁREA ÚTIL", indicadas en el Artículo 1º - Numeral 1, ÁREAS QUE SE APRUEBAN de la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, para el predio ubicado en la CL 17 112 B 58 (Actual) en la Localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., las cuales quedarán así:

**1. ÁREAS QUE SE APRUEBAN.**

La modificación del Proyecto Urbanístico se aprueba con las siguientes áreas:

• ÁREA BRUTA:	2.702,80 M2
• ÁREA NETA URBANIZABLE (Cálculo de cesiones e índices):	2.702,80 M2
• <b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO CAPITAL:</b>	<b>996,04 M2</b>
• <b>ÁREA TOTAL CESIÓN VÍAS LOCALES:</b>	<b>164,08 M2</b>
• Cesión vía local KR 113:	153,22 M2
• Cesión vía local CL 17:	10,86 M2
• <b>ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (*):</b>	<b>675,70 M2</b>
• Cesión para parque:	459,48 M2
• Cesión para equipamiento:	216,22 M2
• <b>ÁREA CESIÓN ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIF. EN SITIO:</b>	<b>156,26 M2</b>
• <b>ÁREA TOTAL CESIÓN PARQUE:</b>	<b>831,96 M2</b>
• <b>TOTAL ÁREA ÚTIL:</b>	<b>2.382,46 M2</b>
• Área útil para VIP (mín. 20% del área útil):	476,49 M2
• Área útil para VIS (80% del área útil):	1.905,97 M2

(\*): Mediante Resolución 1088 del 02 de septiembre de 2022 por la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las cesiones.



Radicación No. CU 52407519

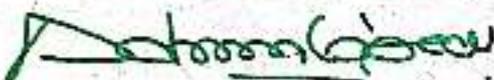
**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1114 del 15 DE MAYO DE 2024**

"Por el cual se corrige la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024, por la Curadora Urbana No. 5, Arq. Adriana López Moncayo, para el predio con nomenclatura urbana CL 17 112 B 58 (Actual) de la Localidad de Fontibón, en la ciudad de Bogotá D.C."

urbanísticas de parques y equipamientos para un proyecto", el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), efectúa la liquidación por compensación de cesiones públicas para parques por un valor de \$ 1.448.417.006,00, el cual fue pagado al fondo correspondiente por parte del interesado, según certificación de la Tesorería General de Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, expedida el 24 de enero de 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** MANTENER los demás aspectos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-5-24-0694 del 01 de abril de 2024.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

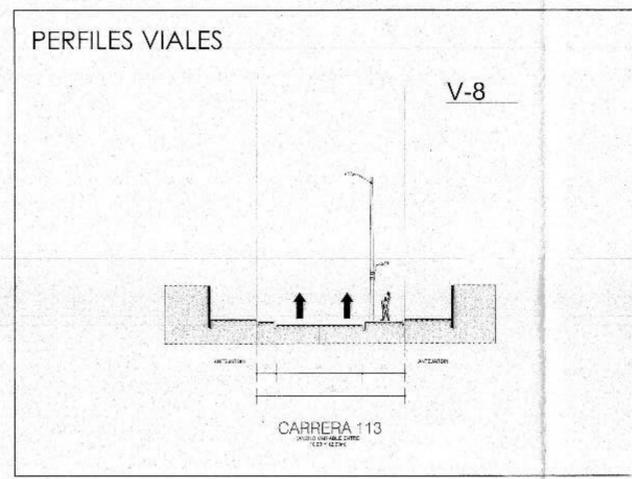
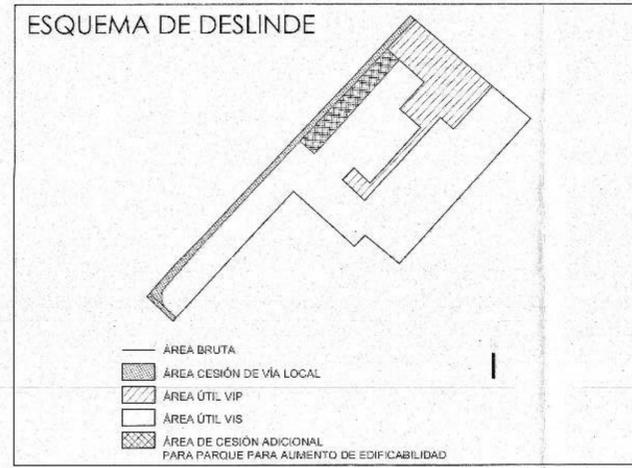
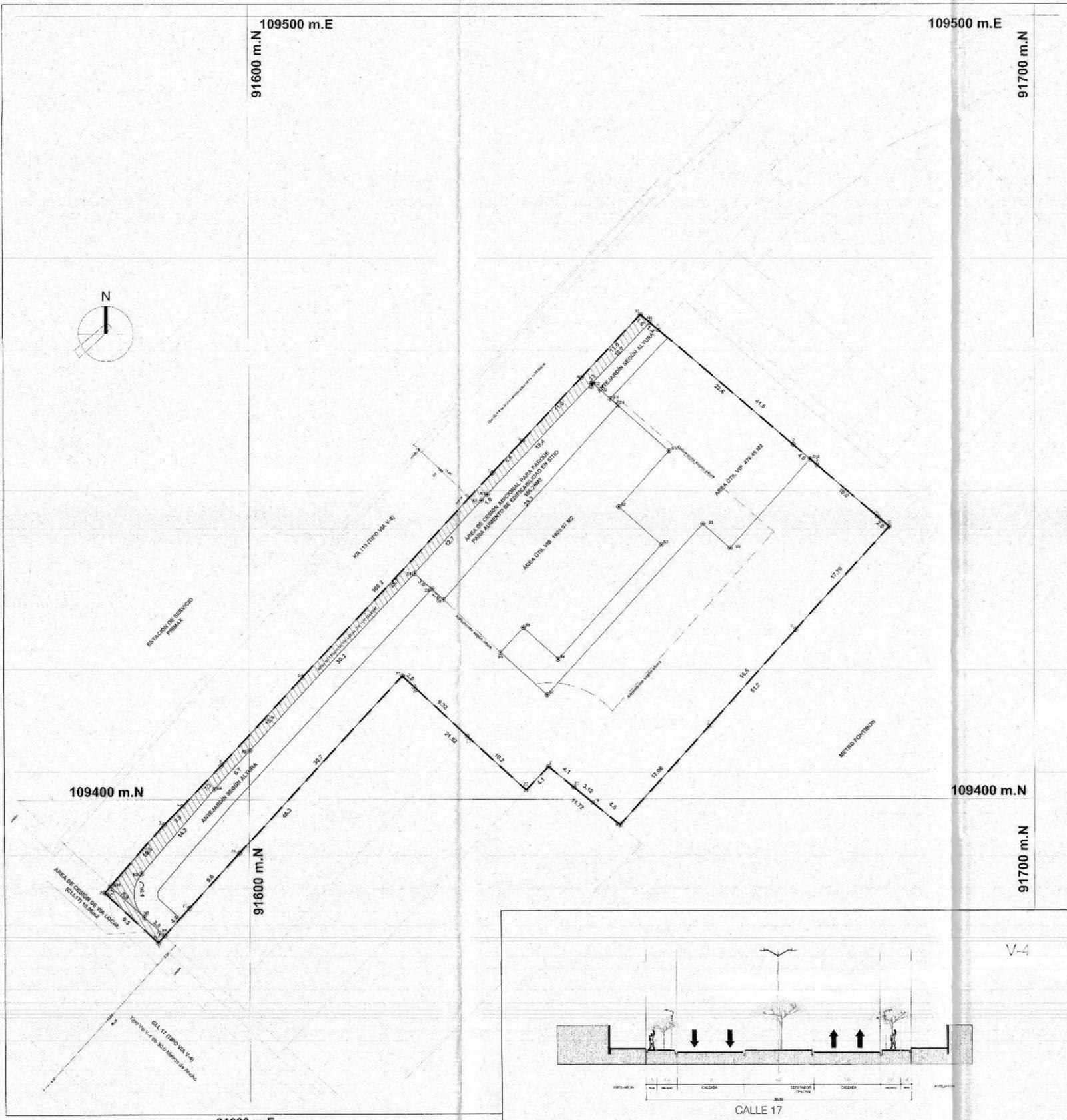


ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Proyectó: Arq. Laura Matamoros López.



16 MAY 2024



CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES VIP		
CONSTRUIDA MÍNIMA EXIGIDA		
ÁREA ÚTIL PARA VIP (1,1 DE A. N.Ú.)		
594,61 (mínimo exigido)		
PISO	APTO	VIVIENDA
PISO 1	104-112	57,26
PISO 2	204-212	57,26
PISO 3	304-312	57,26
PISO 4	404-412	57,26
PISO 5	504-512	57,26
PISO 6	604-601	57,26
PISO 7	704-712	57,26
PISO 8	804-812	57,26
PISO 9	904-912	57,26
PISO 10	1004-1012	57,26
PISO 11	1104-1112	57,26
PISO 12	1204-1212	57,26
PISO 13	1304-1312	57,26
<b>TOTAL PROPUESTO VIP</b>		<b>744,38</b>

- NOTAS:
1. LAS DIMENSIONES DE LOS AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES SE AJUSTARÁN DE ACUERDO CON LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES PROPUESTAS.
  2. EL ACCESO VEHICULAR A LOS LOTES DEBERÁ LOCALIZARSE SOBRE VÍA LOCAL Y A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 15 METROS CON RESPECTO AL PUNTO DE CULMINACIÓN DE LA CURVA DE EMPALME DE SARDINELES.
  3. LA CESIÓN PARA PARQUES OBLIGATORIA FUE OBJETO DE PAGO AL FONDO COMPENSATORIO DE CESIONES DEL IDRD SEGÚN RESOLUCIÓN 1088 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DEL 2022 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ORDINAL A) DEL ARTÍCULO 13 DEL DECRETO 327 DE 2004.
  4. LA OBLIGACIÓN VIP SE CUMPLE EN M2 DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DEL MISMO PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 11, NUMERAL 11.1 DEL DECRETO 221 DE 2020, SIN ACCEDER A LOS INCENTIVOS PREVISTOS EN EL MISMO DECRETO.

CUADRO GENERAL DEL ÁREAS NATURA 113			
ÁREAS	M2	%	
1	ÁREA BRUTA LOTE (A.B.L.)	2702,80	100 %
1.1	LOTE 1	2702,80	100 %
2	ÁREA AFECTACIÓN VIAL	0	0,00 %
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (Cálculo de índices)	2702,8	100,00 %
	CONTROL AMBIENTAL	0	
	ÁREA NETA URBANIZABLE (Cálculo de cesiones)	2702,8	100 %
4	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO (4.1+4.2)	996,04	36,85 %
	ÁREA DE CESIÓN VÍAS LOCALES	164,06	6,07 %
4.1	4.1.1 Cesión Vía Local KR 113	153,22	5,67 %
	4.1.2 Cesión Vía Local Calle 17	10,86	0,40 %
	ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	675,70	25,00 %
4.2	4.2.1 Cesión para parque	489,48	17,00 %
	4.2.2 Cesión para equipamiento	216,22	8,00 %
4.3	ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE EN SITIO	156,36	5,78 %
	4.3.1 Área de Cesión Pública Adicional por mayor edificabilidad	156,26	5,78 %
4.4	ÁREA TOTAL CESIÓN PARQUE	831,06	30,78 %
5	TOTAL ÁREA ÚTIL	2382,46	88,15 %
5.1	ÁREA ÚTIL PARA VIP MÍNIMO EXIGIDO (20% Área útil)	476,49	20,00 %
5.2	ÁREA ÚTIL PARA VIS (Diferencia Área útil y Área útil VIP Exigido)	1905,97	80,00 %
6	RANGO DE EDIFICABILIDAD RANGO 1		
6.1	ÍNDICE DE OCUPACIÓN BÁSICO VIVIENDA 0,28	756,78	28,00 %
6.2	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO 1,00	2702,80	100,00 %
6.3	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO 2,75	7432,30	275,00 %
6.4	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PLANTEADO	6081,34	225,00 %
7	ÁREA ÚTIL PROPUESTA	2382,46	100 %
7.1	ÁREA ÚTIL PARA VIVIENDA Y COMERCIO	2382,46	

Nota 1: Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando éste se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

CUADRO DE MOJONES DE ÁREA BRUTA		
MOJONES	M2	
Área Bruta	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-1	2702,80
ÁREA DE CESIÓN VÍAS LOCALES		
MOJONES	M2	
Cesión Vía Local KR 113	N11-3-4-5-6-7-8-9-10-N9-C2-N8-N7-N6-C1-N5-N4-N3-N2-N11	153,22
Cesión Vía Local Calle 17	1-2-N11-N2-N1-1	10,86
ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE EN SITIO		
MOJONES	M2	
Cesión Parque Adicional Para aumento de edificabilidad	C1-N6-N7-N8-C2-C3-C4-C5-C6-C1	156,36
ÁREA ÚTIL PARA VIS (Diferencia Área útil y Área útil VIP Exigido)		
MOJONES	M2	
Área Útil NO VIP	N1-N2-N3-N4-N5-C1-C2-C3-C4-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-N1	1905,97

CUADRO DE MOJONES DE ÁREA ÚTIL VIP		
MOJONES	M2	
Área Útil VIP	C2-C3-C4-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-12-11-N9-C2	476,49

CUADRO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD									
AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO									
Área neta urbanizable para cálculo de la	M2	Índice de Construcción Tipo	Índice	Edificabilidad	Compensación	Cesión Adicional	Pago al IDRD		
2702,8	M2	BÁSICA	1,00	2702,8	0	0	0	M2	
		Índice de Construcción Adicional	0,375	236,95	1 M2 de cesión adicional equivale a 20 M2 de construcción	118,25	M2	0,00	M2
		Índice de Construcción Adicional	0,375	1013,55	1 M2 de cesión adicional equivale a 20 M2 de construcción x 0,75	38,01	M2	0,00	M2
<b>PROPUESTO</b>	<b>2,25</b>	<b>6883,30</b>			<b>156,26</b>	<b>0,00</b>	<b>M2</b>		
<b>TOTAL</b>						<b>0,00</b>	<b>M2</b>		

URBANIZACIÓN:  
**"NATURA 113"**  
Calle 17 N.112B-58  
LOCALIDAD: FONTIBÓN

TITULAR:  
**NATURA S.A.S**  
NIT 901.376.166-6  
Fiscal comitente en el patrimonio autónomo No. 210266 conmutativo FONDO FONDO OCCIDENTE NATURA 113

REPRESENTANTE LEGAL: *[Firma]*  
ALVARO ARRIETA ARRIETA  
C.C. 17.462.991

URBANIZADOR RESPONSABLE: *[Firma]*  
CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO  
C.C. 18.486.251  
MATRÍCULA: 2202-19454 CND

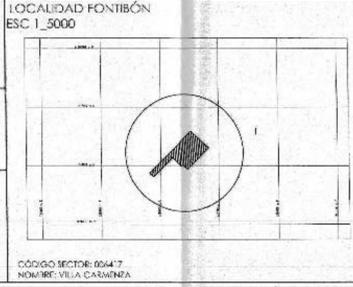
ARG. RESPONSABLE: *[Firma]*  
MARIO CEBALLOS CEBALLOS  
C.C. 18.486.251  
MATRÍCULA: 2202-19454 CND

MODIFICACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO  
MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO (VIGENTE)

ESQUEMA DE PLANCHAS:  
**UPL00**

PLANCHAS:  
1/1

ESCALA:  
1:250



ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

1. INCORPORACIÓN PLANO TOPOGRÁFICO, CUI KADUBA I, CUI 17 112B 58. RADICACIÓN: 2021124998. CÓDIGO DE SECTOR: 0541701 6003. OFICIO: 2023FE1410. FECHA: 21-01-2022.
2. REPOSICIÓN PLANO TOPOGRÁFICO CUI 17 112B 58. RADICACIÓN: 202214211. CÓDIGO DE SECTOR: 0541701 6025. FECHA: 09-03-2022. RESOLUCIÓN: 2022BE1086. FECHA: 14-03-22. PLANCHAS: 2000 (1-3).
3. RADICACIÓN ANTERIOR CUI KADUBA I. Acto administrativo No. 11001-1-22-3523. FECHA: 31 DE OCTUBRE DE 2022. PLANO URBANÍSTICO No. CUI 1344/400.

ACTUACIONES POSTERIORES

ESTE PLANO REEMPLAZA Y SUSTITUYE AL PLANO CUI-F344/4-00 del 31 de octubre de 2022, EN LOS TÉRMINOS QUE DIFINE EL LITERAL 3 DEL ARTÍCULO 2.2.6.1.2. 8 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES.

BOGOTÁ DC  
APROBACIÓN CURADORA URBANA 5

*[Firma]*  
ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

ARGUMENTO: *[Firma]*  
ARG. LAURA MATAMOROS L.  
MAT. PROF. 4151919 10279642

CARTOGRAFÍA: *[Firma]*  
ARG. LAURA MATAMOROS L.  
MAT. PROF. 4151919 10279642

ACTO ADMINISTRATIVO:  
11001-S-24-0694  
FECHA:  
01-ABRIL-2024

No. PLANO:  
CUS F344/4 01