

# RV: PRESENTACIÓN CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS - PROCESO 2021-200

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 25/02/2022 16:54

Para: Maria Isabel Velasquez Quiceno <mvelasqq@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Civil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>

---

**De:** Luis Alberto Arias Mosquera <luis.arias@accion.com.co>

**Enviado:** viernes, 25 de febrero de 2022 4:48 p. m.

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Laura Yazmin Lopez Garcia <laura.lopez@accion.com.co>; Jhon Edinson Corrales Wilches <jhon.corrales@accion.com.co>;

Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.com.co>; Carlos Mario Sierra Sierra <carlos.sierras@accion.com.co>; Paula

Sofia Freydell Montoya <paula.freydell@accion.com.co>; Gustavo Gomez <gustavo.gomez@dylglobal.com.co>;

oficinaabogado@yahoo.es <oficinaabogado@yahoo.es>; pórticos@une.net.co <pórticos@une.net.co>;

proyektaedp2020@gmail.com <proyektaedp2020@gmail.com>; Nathaly Paola Ordoñez Cruz

<nathaly.ordonez@accion.com.co>

**Asunto:** PRESENTACIÓN CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS - PROCESO 2021-200

Buenas tardes señores,

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Por la presente ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando en su condición de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, identificado con el Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0, hace remisión de contestación a la demanda en proceso de radicado 2021-200.

Se adjuntan a la presente:

-Contestación de demanda.

-Escrito de Excepciones Previas.

-Plan de pagos y soporte de los aportes realizados por la parte demandante en razón de su vinculación a las etapas 1 y 2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS.

-Copia de contrato de cesión de posición contractual de Fideicomitente en el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

-Respuesta a derecho de petición por parte del Fideicomiso Recursos Lemmon el día 8 de mayo de 2019.

-Informe periódico a beneficiario de área en ETAPA 1 del proyecto LEMMON con corte a segundo semestre de 2021.

-Informe periódico a beneficiario de área en ETAPA 2 del proyecto LEMMON con corte a segundo semestre de 2021.

-Soporte de remisión de Informe periódico semestre 2021-II

-Copia del contrato de vinculación a la ETAPA 1 suscrito por el demandante.

-Copia del contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por el demandante.

-Copia del otrosí a contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por el demandante.

-Copia del contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso Recursos Lemmon.

Cordialmente,



Luis Alberto Arias Mosquera

**ACCION FIDUCIARIA**

**Abogado**

Cra 43C Nro 7D-72

Medellin (Colombia)

54 (4) 4443848 Ext.4135

[luis.arias@accion.com.co](mailto:luis.arias@accion.com.co)



Medellín, febrero de 2022

Señores

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

[ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

Ciudad

**PROCESO.** VERBAL DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL  
**RADICADO.** 05001310301020210020000  
**DEMANDANTE.** JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL  
**DEMANDADOS.** PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., & OTROS.

**ASUNTO.** CONTESTACIÓN DE DEMANDA

**LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA**, identificado como aparece al pie de la firma, quien obra en calidad de APODERADO ESPECIAL de la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quien actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, identificado con el Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0 (en adelante **EL FIDEICOMISO**), por medio del presente escrito me permito de manera respetuosa presentar contestación a la demanda Verbal de Incumplimiento Contractual interpuesta por JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL, de la siguiente manera:

## I. OPORTUNIDAD

Mediante providencia proferida el nueve (09) de julio de 2021 el despacho procedió a admitir la demanda de VERBAL promovida por JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL en contra de: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA1089 Fideicomiso Recursos Lemmon, PROMOTORA LEMMON S.A.S., ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S. "PROYEKTA EDP S.A.S."

Actuación contra la cual se presentó recurso de reposición el día 27 de octubre de 2021.

Mediante providencia notificada por estados del 28 de febrero de 2022 el despacho resuelve no reponer auto admisorio de la demanda, pero si aclara que la vinculación de la Fiduciaria se da en calidad de vocera del Fideicomiso Recursos Lemmon y no como sociedad individualmente considerada; por lo que la presente contestación se radica dentro del término procesal oportuno para ello.

## II. ACLARACIÓN PREVIA

Mediante auto por el cual resuelve no reponer el auto admisorio de la demanda señala el despacho que la misma está dirigida contra la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. únicamente en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON; al cual corresponden el número de identificación interna FA-1089 y el código 21353 asignado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

No obstante, el despacho requiere al apoderado del Fideicomiso para que se sirva allegar al plenario soporte que permita evidenciar que el NIT asociado a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. es diferente al NIT asociado a los diversos patrimonios autónomos voceados por la misma.

Ante ello nos permitimos reiterar lo manifestado en el recurso de reposición interpuesto contra auto admisorio de la demanda en el cual se indicó que a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, señala el artículo 102 del Estatuto Tributario, el **deber legal** para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad fiduciaria en si misma considerada, a los Patrimonios Autónomos que ésta administre, dice la norma:

*"Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:*

*(...)*

*5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre."*  
(subraya fuera del original)

Es por ello que, como anexos al recurso de reposición se remitió el documento "R.U.T de PATRIMONIOS AUTONOMOS administrados y voceados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A." en el cual se evidencia que los Patrimonios Autónomos administrados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. se identifican con el **NIT. 805.012.921-0.**

Si bien los Fideicomisos pueden ser objeto de derechos y obligaciones los mismos no ostentan personería jurídica, por lo cual no es posible que el NIT asignado a ellos, bien se trate de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA o de otra entidad Fiduciaria, se vea reflejado en el certificado de existencia y representación de la sociedad, mucho menos que tenga un certificado de existencia y representación legal propio. Así las cosas, tal y como lo dispone el inciso segundo del artículo 85 del Código General del Proceso, se aporta con la presente contestación el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Recursos Lemmon, el cual en el literal f de la cláusula primera indica lo siguiente:

- f. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

Aunado a lo anterior se tiene que, por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, la entidad fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal los bienes afectos al Fideicomiso para cumplir la finalidad establecida en el acto constitutivo del mismo, como a tenor se relaciona:

**Art: 1233** *Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.*

**Art 1234** *Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:*

(...)

2) *Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.*

(...)

Todo lo previamente dicho se recoge en el 2.5.2.1.1 del decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, el cual señala que corresponde a la entidad fiduciaria ser la vocera y administradora del patrimonio autónomo, toda vez que este último carece de personería jurídica por mandato legal.

**Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.** *Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y*

convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia.

Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia. (Subraya fuera del texto)

### III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

#### PRIMERO. ES CIERTO.

Mediante documento privado suscrito el 6 de mayo de 2011 se constituyó patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, en dicho acto constitutivo comparecieron la sociedad SECTOR URBANO S.A.S., quien hoy recibe el nombre de PROYEKTA S.A.S., en condición de FIDEICOMITENTE y la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en condición de FIDUCIARIA.

Fideicomiso el cual se constituyó en aras de ser el vehículo por medio del cual la sociedad Fideicomitente desarrollase, bajo su exclusiva cuenta y riesgo, el proyecto inmobiliario denominado LEMMON CITRUS, en cada una de sus etapas.

Así mismo, cabe resaltar que, mediante documento privado suscrito el 21 de enero de 2014 la sociedad SECTOR URBANO S.A.S., quien hoy recibe el nombre de PROYEKTA S.A.S., cedió en un todo su calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA en el Fideicomiso en favor de la sociedad PROMOTORA LEMMON S.A.S. identificada con NIT 900.667.945-2.

#### SEGUNDO. ES CIERTO.

El objeto del contrato por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON consiste en la administración y recepción para el Fideicomiso de los recursos aportados por los terceros



vinculados en calidad de Beneficiarios de Área hasta tanto el Fideicomitente acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para punto de equilibrio, momento a partir del cual dichos recursos serían puestos a disposición del Fideicomitente para el desarrollo del proyecto, como a tenor indica la cláusula segunda del mismo:

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Objeto:** El presente contrato tiene por objeto que ACCION administre y reciba para el FIDEICOMISO los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de este.

**Parágrafo:** En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

**TERCERO. NO ES UN HECHO RELACIONADO CON MI REPRESENTADO,** razón por la cual frente al mismo no se debe emitir ningún pronunciamiento.

Pese a lo anterior, debe manifestarse que lo manifestado en este hecho no es cierto en los términos planteados por el demandante, debe precisarse que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como sociedad individualmente considerada, no ha sido ni es titular de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 001-147673 y 001-147674 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín-Zona Sur, pues los mismos fueron transferidos al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LEMON a título de Fiducia Mercantil; patrimonio autónomo al cual corresponden el número de identificación interna FA-1840.

No obstante, téngase en cuenta que la parte demandante ha reconocido que el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS recae en cabeza del FIDEICOMITENTE, con total autonomía administrativa, técnica y financiera y bajo su absoluta responsabilidad.

**CUARTO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

**EN CUANTO AL ENGLOBE Y LOTE,** este no es un hecho relacionado al Fideicomiso vinculado al presente proceso, esto es, FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, no obstante se menciona que mediante el primer acto de la escritura pública No. 3.248 del 25 de noviembre de 2.015 otorgada ante la Notaría 22 de Medellín, se procedió al englobe de las matrículas inmobiliarias 001-147673, 001-147674, entre otras, que mediante el segundo acto de dicho instrumento público se realizó el loteo del bien inmueble resultante del englobe derivándose los bienes inmuebles denominados LOTE A ETAPA 1



y LOTE B ETAPA 2, dando lugar a la creación de los números de matrícula inmobiliaria 001-1225703 y 001-1225704 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín- Zona Sur, respectivamente.

**EN CUANTO A LA CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, este no es un hecho relacionado al Fideicomiso vinculado al presente proceso, esto es, FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, no obstante se menciona que mediante el último acto de la escritura pública No. 3.248 del 25 de noviembre de 2.015 otorgada ante la Notaría 22 de Medellín, se procedió a registrar, sobre el bien inmueble denominado LOTE ETAPA 1 el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS, por parte del Fideicomiso Lote Lemmon, ello por cuanto este Fideicomiso era titular inscrito de la matrícula inmobiliaria sobre la cual se constituyó dicho reglamento de propiedad horizontal; no obstante, la constitución de dicho régimen, ello no vincula a EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON con las obligaciones adquiridas por la sociedad desarrolladora del proyecto en mención.

#### **QUINTO. ES CIERTO.**

El demandante se vinculó en calidad de beneficiario de área a la ETAPA 1 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS, mediante suscripción de encargo fiduciario de en fecha del 31 de marzo de 2012, al cual se le asignó el número de fondo 1300011762, el objeto de dicho contrato consiste en la administración de los recursos que el beneficiario de área se obliga a aportar para ponerlos a disposición de la sociedad Fideicomitente-Beneficiaria en el momento en que esta acredite el cumplimiento de las condiciones para transferencia de los recursos; como a tenor indica la cláusula segunda del contrato:

**SEGUNDA: OBJETO. LA FIDUCIARIA** administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. **LA FIDUCIARIA**, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** que se constituirá con el inmueble en el cual **LA BENEFICIARIA** desarrollarán, por su cuenta y riesgo, **EL PROYECTO**. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y se imputarán al valor del inmueble al cual **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** al **FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, las cuales se prevén más adelante.

„Los rendimientos de los dineros administrados por **LA FIDUCIARIA** de igual forma se entregarán al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en virtud de su vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por **LA BENEFICIARIA** del mencionado patrimonio autónomo.

De igual manera declaró el beneficiario de área, por medio de las cláusulas décima segunda y décima tercera conocer y aceptar que (i) la entrega material de las unidades resultantes del proyecto recaerá en cabeza únicamente del Fideicomitente-Beneficiario y (ii) que el proyecto sería desarrollado por el Fideicomitente-Beneficiario bajo su exclusiva cuenta y riesgo con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa, esto es, sin injerencia de la entidad Fiduciaria ni del Fideicomiso en la ejecución del mismo.

Cláusula décima segunda:

**DÉCIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la unidad la efectuarán directamente **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, y está prevista para 15 meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio (zonas comunes y aptos sin reformas) y 3 meses adicionales para los aptos que soliciten reformas; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga a pagar en este documento. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** un plazo de gracia de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LA BENEFICIARIA** deberán reconocer y pagar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) mensual sobre el total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** haya pagado al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** siempre y cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** esté al día en el pago de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado, tanto por concepto del valor del inmueble, como de reformas, si las hubiere. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LA BENEFICIARIA**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por **LA BENEFICIARIA** la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento de **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al Fideicomiso mismo y a **LA FIDUCIARIA**. En el evento de que al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

Cláusula décima tercera:

**DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

Que el Proyecto **LEMMON**, consiste en la construcción que **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa harán de un proyecto que consta de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 71 apartamentos 6 locales comerciales y 5 oficinas, la segunda por una torre de 87 apartamentos, 2 locales comerciales y 18 oficinas, ubicada en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta. La beneficiaria podrá incorporar o adicionar nuevas etapas, previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

**SEXTO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

**Frente al valor de los aportes.** ES CIERTO, el valor de los aportes que el demandante se obligó a entregar por concepto de su vinculación a la ETAPA 1 del proyecto LEMMON CITRUS por conducto del Fideicomiso Recursos Lemmon ascienden a la suma de \$ 157'083.359 COP, de los cuales ha aportado la suma de \$ 77'083.359,00 COP, restando un saldo insoluto equivalente a \$ 80'000.000,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

**Frente a quien se realizó el pago de los aportes.** NO ES CIERTO que los recursos aportados por el demandante se recaudasen por conducto del FIDEICOMISO LOTE LEMMON, estos fueron recaudados por conducto del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, conforme el contrato de encargo fiduciario suscrito por el demandante.

**Frente a la manifestación de paz y salvo del señor JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL.** NO ES CIERTO que el demandante se encuentre a paz y salvo en la obligación de pago adquirida por medio del contrato de encargo fiduciario suscrito por él, toda vez que a la fecha se presenta un saldo insoluto equivalente a \$ 80'000.000,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

**SÉPTIMO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

**Frente al clausulado del Contrato de Fiducia Mercantil.** No es un hecho, es una parafraseo del inciso segundo de la cláusula octava del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, razón por la cual deberá atenderse al contenido literal del mismo, según el cual le corresponderá a los beneficiarios de área vinculados al proyecto el derecho a la transferencia de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez el mismo sea desarrollado por el Fideicomitente, cuya cláusula completa cabe traer a colación:



**CLÁUSULA OCTAVA.- Vinculación de EL BENEFICIARIO de Área:** Serán BENEFICIARIOS DE ÁREA aquellas personas que celebren con ACCION y el FIDEICOMITENTE un ENCARGO o CONTRATO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA recibirán exclusivamente por su participación en el FIDEICOMISO, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el contrato de vinculación, y terminado el PROYECTO, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con el FIDEICOMITENTE, sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios del FIDEICOMITENTE, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de éste último.

En los CONTRATOS DE VINCULACIÓN deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

EL BENEFICIARIO DE AREA podrán ceder sus derechos en el FIDEICOMISO, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación del FIDEICOMITENTE y de ACCION.

**Frente a la transferencia de las unidades inmobiliarias.** No es cierto en los términos planteados por el apoderado demandante, lo cierto es que conforme la cláusula novena del Contrato de Vinculación, la citada escritura pública sería otorgada por ACCION FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE LEMMON una vez se cumplieran algunas condiciones, entre otras, que se hubieran cumplido por los beneficiarios de área con la entrega de los recursos a los cuales se obligaba en virtud del contrato de vinculación y una vez haya sido terminada la obra por parte de la BENEFICIARIA, como se lee a continuación:

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; **será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE LEMMON y por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaría y en la fecha y hora que oportunamente indicará LA FIDUCIARIA, **una vez se haya cumplido por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte de LA BENEFICIARIA,** se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá. No obstante lo anterior, LA BENEFICIARIA se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

**Frente al cambio de unidades inmobiliarias.** ES CIERTO que por cambio de nomenclatura las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante en la ETAPA 1 del proyecto se denominan como APARTAMENTO No. 904, PARQUEADERO No. 31 SÓTANO 5 TORRE y CUARTO ÚTIL No. 18.

**OCTAVO. NO NOS CONSTA**, no es un hecho relacionado con mi mandante EL FIDEICOMISO RECURSOS.

Pese a lo anterior, debe manifestarse que, tal y como se ha citado el contenido de la cláusula novena del Contrato de Vinculación y en relación con el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, hasta la fecha del presente pronunciamiento el FIDEICOMISO LOTE LEMMON, cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no ha sido instruido por parte del desarrollador, sociedad PROMOTORA LEMMON S.A.S., para suscribir escritura pública de transferencia de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante en la ETAPA 1 del proyecto.

Téngase en cuenta que conforme lo establecido en la cláusula novena del encargo de vinculación a la ETAPA 1 del proyecto dicha escritura sería suscrita por la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso Lote Lemmon en el momento en que así sea instruido por parte del Fideicomitente-Beneficiario, instrucción que a la fecha no ha sido otorgada. La cláusula novena indica:

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaria y en la fecha y hora que oportunamente indicará **LA FIDUCIARIA**, una vez se haya cumplido por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte de **LA BENEFICIARIA**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá. No obstante lo anterior, **LA BENEFICIARIA** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

**NOVENO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

**NO NOS CONSTA**, la fecha y condiciones en las cuales se realizó la entrega material de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante en la ETAPA 1 del proyecto LEMMON CITRUS, por cuanto la misma es responsabilidad única y exclusivamente del desarrollador, situación que se encuentra prevista en la cláusula 12 del Contrato de Vinculación y que se encuentra reconocida en la redacción del hecho por el extremo actor.

**NO NOS CONSTA**, lo que en la escritura pública no. 649 se haya declarado en cuanto a la entrega material de las unidades inmobiliarias por cuanto dicho instrumento público no ha sido suscrito por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lote Lemmon.

NO ES CIERTO, que el demandante se encuentre a paz y salvo con la obligación de pago adquirida al momento de suscribir el encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 1 del proyecto, por cuanto a la fecha todavía se registra un saldo insoluto equivalente a \$ 80'000.000,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

**DÉCIMO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

Este no es un hecho relacionado al Fideicomiso vinculado al presente proceso, esto es, FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, no obstante, se menciona que el FIDEICOMISO LOTE LEMMON es el actual titular inscrito las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante en la ETAPA 1 del proyecto, las cuales se denominan como APARTAMENTO No. 904, PARQUEADERO No. 31 SÓTANO 5 TORRE y CUARTO ÚTIL No. 18.

Este no es un hecho relacionado al Fideicomiso vinculado al presente proceso, esto es, FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, no obstante se menciona que NO ES CIERTO por la situación narrada en el inciso anterior, ya que, la ACCION FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE LEMMON no está causando perjuicios al demandante, toda vez el Fideicomiso no ha sido requerido por parte del desarrollador del proyecto para suscribir escritura pública de transferencia en favor del demandante, no estando así dadas las condiciones establecidas en la cláusula novena del contrato de encargo fiduciario suscrito el 31 de marzo de 2012. Desconoce la entidad fiduciaria las razones particulares del por qué no ha sido requerida por el desarrollador para suscribir escritura pública de transferencia en favor del demandante.

**DÉCIMO PRIMERO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

NO ES CIERTO, que por la no suscripción de la escritura pública de transferencia en favor del demandante se esté configurando por parte de del Fideicomiso Recursos Lemmon un incumplimiento del contrato de encargo fiduciario suscrito el 31 de marzo de 2012, por cuanto como se menciona en los pronunciamientos ante los hechos octavo y décimo, todavía no se han configurado las condiciones establecidas en la cláusula novena de dicho contrato.

NO ES CIERTO, que se configure solidaridad entre los codemandados en favor del demandante para el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula décima sexta del contrato de encargo fiduciario de vinculación a la Etapa 1 del proyecto, ello por cuanto:

La cláusula penal que el demandante pretende que le sea pagada en razón del supuesto incumplimiento corresponde a un elemento accidental del contrato de encargo fiduciario que solo es exigible en tanto y en cuanto haya sido pactado por las partes, es decir, que como elemento accidental del contrato su existencia requiere que dicha penalidad se pactado expresamente y aplicará única y exclusivamente en los términos pactados por las partes.

En razón de lo anterior se hace imperativo revisar la literalidad del texto que contiene el acuerdo contractual, el cual es del siguiente tenor, en el cual me permito subrayar el requisito de aplicación que las partes previeron consistente en que aquel que pretenda la cláusula penal debe estar efectivamente cumplido o allanado a cumplir:

**DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte de **LA BENEFICIARIA** o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendarios siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar por la vía ejecutiva en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. En el evento de demandarse la resolución o la terminación del presente contrato por incumplimiento o mora de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** podrá retener para **LA BENEFICIARIA** la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibidas de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, pero siempre hasta el monto de los aportes hasta el momento realizados.

Fíjese entonces su señoría que la cláusula penal no fue prevista para aplicar a las relaciones entre la fiduciaria (en su nombre o como vocera de los fideicomisos).

#### **DÉCIMO SEGUNDO. LO NARRADO EN ESTE NUMERAL NO ES CONSTITUTIVO DE UN HECHO.**

Lo narrado por el apoderado de la parte demandante en este hecho no es constitutivo de un hecho del cual puedan desprenderse pretensiones de la demanda, no obstante, corresponderá a los codemandados confirmar o rebatir si en efecto la persona enunciada fungió como representante legal de dichas sociedades en la época en que refiere la parte actora.

**DPECIMO TERCERO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:



ES CIERTO, como se menciona en el pronunciamiento ante el hecho primero, la constitución y existencia del Fideicomiso Recursos Lemmon.

ES CIERTO, el demandante se vinculó en calidad de beneficiario de área a la ETAPA 2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS, mediante suscripción de encargo fiduciario de en fecha del 30 de marzo de 2013, al cual se le asignó el número de fondo 1300029415, el objeto de dicho contrato consiste en la administración de los recursos que el beneficiario de área se obliga a aportar para ponerlos a disposición de la sociedad Fideicomitente-Beneficiaria en el momento en que esta acreditase el cumplimiento de las condiciones para transferencia de los recursos; como a tenor indica la cláusula segunda del contrato:

**SEGUNDA: OBJETO.** LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. LA FIDUCIARIA, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO LOTE LEMMON que se constituirá con el inmueble en el cual LA BENEFICIARIA desarrollarán, por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y se imputarán al valor del inmueble al cual LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, las cuales se prevén más adelante. Los rendimientos de los dineros administrados por LA FIDUCIARIA de igual forma se entregarán al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE en virtud de su vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por LA BENEFICIARIA del mencionado patrimonio autónomo.

De igual manera declaró el beneficiario de área, por medio de las cláusulas décima segunda y décima tercera conocer y aceptar que (i) la entrega material de las unidades resultantes del proyecto recae en cabeza únicamente del Fideicomitente-Beneficiario y (ii) que el proyecto sería desarrollado por el Fideicomitente-Beneficiario bajo su exclusiva cuenta y riesgo con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa, esto es, sin injerencia de la entidad Fiduciaria ni del Fideicomiso en la ejecución del mismo.

Cláusula décima segunda:

**DÉCIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la unidad la efectuarán directamente **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, y está prevista para 15 meses contados a partir de punto de equilibrio (zonas comunes y aptos sin reformas) y 3 meses adicionales para los aptos que soliciten reformas; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga a pagar en este documento. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** un plazo de gracia de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LA BENEFICIARIA** deberán reconocer y pagar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** durante un término máximo de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) mensual sobre el total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** haya pagado al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** siempre y cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** esté al día en el pago de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado, tanto por concepto del valor del inmueble, como de reformas, si las hubiere. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LA BENEFICIARIA**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por **LA BENEFICIARIA** la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento de **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al Fideicomiso mismo y a **LA FIDUCIARIA**. En el evento de que al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

Cláusula décima tercera:

**DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- a. Que el Proyecto **LEMMON**, consiste en la construcción que **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa harán de un proyecto que constará de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 81 apartamentos, la segunda por una torre de 115 apartamentos y 7 unidades Locales comerciales ubicados en el primer piso. Esta torre constituye la segunda etapa del proyecto, por lo que compartirá zonas comunes con la torre I, ubicado en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta.

ES CIERTO, el valor inicial de los aportes que el demandante se obligó a entregar por concepto de su vinculación a la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS por conducto del Fideicomiso Recursos Lemmon ascienden a la suma de \$ 119'688.826 COP.

ES CIERTO, que la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó como beneficiario de área de la ETAPA 2 del proyecto LEMMON se denomina "apartamento 1205"

#### **DÉCIMO CUARTO. ES CIERTO**

ES CIERTO, que se suscribió otrosí al contrato de encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 2 del proyecto suscrito por el demandante, en el cual:

- (i) Se estableció que el valor total de los aportes a los cuales se obligó el demandante ascendería a \$123'120.826,00 COP.
- (ii) Se estableció que las unidades inmobiliarias a la cuales se vinculó el demandante en esta etapa serían el apartamento no. 1205, el parqueadero no. 13 y el cuarto útil no. 11
- (iii) Se modificó el término establecido para la entrega material de las unidades inmobiliarias.

#### **DÉCIMO QUINTO. NO ES CIERTO.**

Los recursos aportados por la parte demandante en razón a su vinculación a la ETAPA2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS no fueron entregados a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, lo cierto es que estos se aportaron por medio del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON con destino al número de fondo 1300029415, conforme el contrato de encargo suscrito el 30 de marzo de 2013.

El valor de los aportes que el demandante se obligó a entregar por concepto de su vinculación a la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS por conducto del Fideicomiso Recursos Lemmon ascienden a la suma de \$ 123'120.826,00 COP, de los cuales ha aportado la suma de \$ 28'660.000,00 COP, restando un saldo insoluto equivalente a \$ 94'460.826,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

**DÉCIMO SEXTO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

ES CIERTO, la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS logró alcanzar punto de equilibrio, como se menciona en el informe periódico que de manera semestral se remite a los Beneficiarios de Área, no obstante, posterior al haberse acreditado las condiciones para ello, el desarrollador manifestó estar atravesando percances que no le permiten continuar con la ejecución de esta etapa del proyecto. Situación que en modo alguno puede ser reprochable al Fideicomiso, por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en el hecho tercero de la demanda.

ES CIERTO, el clausulado del contrato constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y del encargo fiduciario de vinculación a la etapa dos del proyecto refieren lo dicho por la parte actora, no obstante, téngase en cuenta que la suspensión de la obra por parte del desarrollador es sobrevenida a la acreditación de las condiciones para punto de equilibrio. Situación que en modo alguno puede ser reprochable al Fideicomiso por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en el hecho tercero de la demanda.

Finalmente, debe tenerse en cuenta la confesión que realiza el actor en este hecho, en cuanto al reconocimiento de la cesación de pagos incurrida por el demandante, en cuanto a su vinculación a la Etapa 2 del proyecto, lo cual configura el incumplimiento del citado contrato de vinculación.

**DÉCIMO SÉPTIMO. NO ES UN HECHO**, el demandante hace referencia a una cláusula del Contrato de Vinculación, razón por la cual debe atenerse al tenor literal de la misma, adicionalmente en consideración a que dicho documento se encuentra aportado como prueba dentro del expediente. Cláusula cuyo tenor literal indica:

TERCERA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS. LA FIDUCIARIA hará la entrega al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON de los dineros, una vez se cumplan las siguientes condiciones para cada una de las etapas a desarrollarse:

- a) La entrega por parte de **LA BENEFICIARIA**, de un número mínimo de encargos fiduciarios de vinculación al **FIDEICOMISO**, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de **EL PROYECTO**, de conformidad con la certificación emitida por **LA BENEFICIARIA**, y que está determinado en un sesenta y cinco por ciento (65%) para la primera etapa; es decir, se requiere 49 unidades inmobiliarias y el sesenta y cinco por ciento (65%) para la segunda y que equivale a 50 unidades inmobiliarias vendidas.
- b) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por **LA BENEFICIARIA**.
- c) La Licencia de urbanismo y construcción del **PROYECTO**, vigentes.
- d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del BIEN INMUEBLE a favor del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen.
- e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable.
- f) Crédito aprobado por una entidad financiera.

(...)



**DÉCIMO OCTAVO.** Sea lo primero manifestar que este hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, por cuanto hace referencia a varias situaciones o circunstancias, por lo que se hace necesario pronunciamos frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

ES CIERTO, lo que indica el demandante respecto a la petición elevada ante la entidad fiduciaria y la respuesta que se otorgó a la misma.

NO ES CIERTO, que la suspensión de la ejecución de la ETAPA 2 del proyecto por parte del desarrollador sea atribuible a la declaratoria del punto de equilibrio de dicha etapa, por cuanto como se mencionó en el pronunciamiento ante el hecho décimo sexto, dicha suspensión se presentó de manera posterior al desarrollador haber acreditado el cumplimiento de las condiciones para punto de equilibrio. Situación que en modo alguno puede ser reprochable al Fideicomiso, por cuanto estos no son los responsables del desarrollo del mismo, como bien reconoce la parte actora en el hecho tercero de la demanda.

No debe perder de vista la parte actora que el cumplimiento de las condiciones para punto de equilibrio es el requisito necesario para disponer en favor del desarrollador los recursos aportados por los beneficiarios de área, para que este los destine al desarrollo del proyecto, es por ello que el avance de obra previo a la acreditación de dichas condiciones no es objeto de debate al momento de decretar un punto de equilibrio por cuanto hasta dicho momento en el tiempo el proyecto se encuentra en su fase pre-operativa o de comercialización, la fase operativa o de construcción comienza una vez acreditado el punto de equilibrio.

**DÉCIMO NOVENO.** En primer lugar, lo relacionado por el extremo actor NO ES UN HECHO, pues como bien se extrae de su lectura, se trata de apreciaciones y juicios subjetivos de la misma, carentes de todo fundamento fáctico y jurídico y contrarios a la realidad, razones por las cuales nos atenemos a lo que resulte probado dentro del proceso.

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO ANTE LAS PRETENSIONES**

Mi poderdante, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, identificado con NIT 805.012.921.0, se OPONE a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante.

Lo anterior se fundamenta en:



Ante las pretensiones relativas al contrato de encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 1:

- (i) Teniendo en cuenta el objeto del Contrato de Vinculación suscrito por el aquí demandante, no corresponde al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON realizar la transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante.
- (ii) La cláusula penal a la cual se hace alusión no vincula ni como acreedor ni como deudor al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

Ante las pretensiones relativas al contrato de encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 2:

- (I) La suspensión de la ejecución de la ETAPA 2 del proyecto por parte del desarrollador no desvirtúa la declaratoria del punto de equilibrio de dicha etapa, por cuanto como se mencionó en el pronunciamiento ante el hecho décimo sexto, dicha suspensión se presentó de manera posterior a que el desarrollador acreditó el cumplimiento de las condiciones para transferencia de recursos. Situación que, en modo alguno puede ser reprochable al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, por cuanto, a la luz del Contrato de Fiducia y Contrato de Vinculación, este no es el responsable del desarrollo del proyecto, como bien reconoce la parte actora en el hecho tercero de la demanda.
- (II) No hay lugar al reconocimiento de rendimientos financieros o intereses de mora en favor del demandante por cuanto (i) se estableció en el contrato por él suscrito el 13 de marzo de 2013 que los rendimientos que pudiesen generar los aportes realizados pertenecerían al Fideicomiso si el desarrollador lograba acreditar el cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio y (ii) para que sea viable reclamar intereses de mora se requiere se haya materializado incumplimiento por parte la contraparte, frente a lo cual, como se ha manifestado no ocurre con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues se ha dado cumplimiento al objeto del contrato de vinculación, esto es, se han administrados los recursos conforme se estipuló contractualmente.

## **V. EXCEPCIONES DE MERITO**

Se interponen como excepciones de mérito las siguientes:

A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR PARTE DEL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

Un requisito fundamental de cualquier escrito judicial es la legitimidad en la causa por activa, en el caso del actor o demandante, o por pasiva, en el caso del accionado o demandado.

La legitimación en la causa, hace referencia a la relación sustancial existente entre las partes vinculadas en un proceso, correspondiendo el concepto de legitimación activa al titular de la situación jurídica sustancial que se pretende en el proceso, y la legitimación por pasiva a quien se le exigiera las pretensiones de quien está legitimado activamente.

En el presente caso las pretensiones de la parte demandante se resumen en:

- (i) Se declare el incumplimiento del contrato de encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 1 por no haberse realizado la transferencia de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante.
- (ii) Cobro de cláusula penal correspondiente al contrato de encargo fiduciario de la ETAPA 1 del proyecto.
- (iii) Otorgamiento de la escritura pública de transferencia de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó el demandante en la ETAPA 1 del proyecto.
- (iv) Cobro de rendimientos e intereses de mora por concepto de no devolución de los recursos aportados en razón del contrato de encargo fiduciario a la ETAPA 2 del proyecto.

Pretensiones que no son reprochables en contra del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, por cuanto:

- (i) No es este patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON a quien corresponde realizar la transferencia de las unidades inmobiliaria relacionadas en el encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 1 del proyecto inmobiliario.
- (ii) El patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON no es parte deudora ni acreedora de la cláusula penal establecida en el contrato de encargo fiduciario de vinculación a la ETAPA 1 del proyecto inmobiliario.
- (iii) No hay lugar al reconocimiento de rendimientos e intereses de mora por concepto de no devolución de los recursos aportados en razón del contrato de encargo fiduciario a la ETAPA 2 del proyecto por cuanto la suspensión de la ejecución de la obra es sobreviniente a la declaratoria del punto de equilibrio lo cual no es un hecho atribuible al FIDEICOMISO.

Es por ello que las pretensiones objeto de la demanda no están llamadas a prosperar en contra del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

Debe recordarse que los Contratos de Vinculación suscritos por el aquí demandante, tienen como objeto lo siguiente:

SEGUNDA: OBJETO. LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. LA FIDUCIARIA, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO LOTE LEMMON que se constituirá con el inmueble en el cual LA BENEFICIARIA desarrollarán, por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y se imputarán al valor del inmueble al cual LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, las cuales se prevén más adelante. Los rendimientos de los dineros administrados por LA FIDUCIARIA de igual forma se entregarán al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE en virtud de su vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por LA BENEFICIARIA del mencionado patrimonio autónomo.

Así las cosas, al ser mi representado FIDEICOMISO RECURSO LEMMON un vehículo de recaudo de los dineros mediante los cuales los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al proyecto, tal y como se citó anteriormente, no se encuentra a su cargo la obligación de transferir los inmuebles, ni mucho menos de construir, que son las circunstancias principales de las cuales se duele la parte actora. En ese orden de ideas, la presente excepción se encuentra a todas luces llamada a prosperar, declarando la falta de legitimación en la causa de mi representado.

#### B. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

De acuerdo con la doctrina tradicional existente en torno a la institución de derecho procesal civil, estar legitimado significa tener derecho a exigir que se resuelva sobre la existencia o inexistencia del derecho material pretendido, ya por medio de sentencia favorable o desfavorable, es decir, se trata de la relación sustancial que se pretende que existe entre las partes del proceso y el interés sustancial en litigio o que es objeto de la decisión reclamada.<sup>1</sup>

La legitimación en la causa entendida como institución jurídico procesal, determina si quien demanda tiene o no la titularidad del derecho que se pretende o reclama, en este sentido, pertinente resulta traer a colación lo sostenido por el Maestro Hernando Devis Echandía, quién sobre el particular ha sostenido lo que sigue:

---

<sup>1</sup> Hernando Devis Echandía. Tratado de Derecho procesal Civil. Tomo I. Editorial Temis. Bogotá. 1961.

*"Consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado se deja así bien claro que no se trata de la titularidad del Derecho o la obligación sustancial, porque puede que esto no exista, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa, y sin embargo declararse que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegado o imputados no existen realmente".<sup>2</sup>*

Estar o encontrarse legitimado para concurrir a un proceso por activa, incorpora la demostración fidedigna e inequívoca que se actúa o reclama en virtud de una condición, calidad o posición que habilita o permite exigir del demandado el cumplimiento de una determinada prestación o comportamiento al cual se encuentra obligado o **constreñido en virtud del compromiso emanado del negocio jurídico**, del daño o de la ley, y que en última instancia demanda la intervención de la administración de justicia para que de forma coactiva o coercitiva realice la conducta exigida y se pacifique o satisfaga la obligación incumplida. Por su parte la legitimación en la causa por pasiva, habilita para dar cumplimiento de una determinada prestación o comportamiento y a su turno a contradecir las pretensiones elevadas por el demandante.

Descendiendo al caso concreto, encontramos, en primer lugar, que el demandante solicita la declaratoria de incumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil, negocio jurídico del cual no es parte, pues como se observa en el encabezado de dicho documento, el mismo fue celebrado originalmente por: SECTOR URBANO S.A.S. y INGENIERIA VIAL Y URBANISMO, en calidad de Fideicomitentes y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, en calidad de Fiduciaria, como se observa a continuación:

- a. **MARGARITA ISABEL GOMEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.240.458, quien actúa como gerente y representante Legal de la sociedad **SECTOR URBANO S.A.S.** identificada con Nit. 900401558-3, constituida por IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ Y LA SOCIEDAD INGENIERIA VIAL Y URBANISMO, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDEICOMITENTE**.
- b. **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.553.218 de Envigado (A), en calidad de apoderado especial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura

---

<sup>2</sup> Ibídem

Razones por las cuales en virtud de dicho negocio y los artículos 1602 y siguientes del Código Civil y artículo 1546, el aquí demandante no se encuentra legitimado por activa para pretender la declaratoria de incumplimiento de un contrato del cual no es parte.

Adicionalmente, que el demandante persigue (i) el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de las unidades inmobiliarias a las cuales se vinculó en la ETAPA 1, transferencia que no se encuentra en cabeza del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, y que, además se encuentra supeditada a que se cumplan una serie de requisitos, los cuales a la fecha no se encuentran satisfechos y (ii) la devolución de los recursos aportados por su vinculación a la ETAPA 2 del proyecto en razón a la suspensión del proyecto, suspensión que no es modo alguno atribuible al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues del mismo relato de los hechos se desprende que el mismo se encuentra en cabeza del Fideicomitente.

Las consideraciones expuestas, redundan en un presupuesto procesal que se echa de menos en el asunto que centra nuestra atención, motivo por el cual la demanda se encuentra llamada al fracaso, como solicito respetuosamente, sea declarado.

C. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE ACCION FIDUCIARIA S.A. A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

De acuerdo a las estipulaciones contractuales conocidas por el aquí demandante, se debe atender que, de acuerdo al desarrollo del vínculo contractual, el patrimonio autónomo ha cumplido con sus obligaciones contractuales según las cuales y en virtud de la cláusula segunda de los contratos de vinculación, estos tenían como objeto lo siguiente:

SEGUNDA: OBJETO. LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. LA FIDUCIARIA, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO LOTE LEMMON que se constituirá con el inmueble en el cual LA BENEFICIARIA desarrollarán, por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y se imputarán al valor del inmueble al cual LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, las cuales se prevén más adelante. Los rendimientos de los dineros administrados por LA FIDUCIARIA de igual forma se entregarán al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE en virtud de su vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por LA BENEFICIARIA del mencionado patrimonio autónomo.

(...)

Obligaciones que fueron cumplidas a cabalidad por **EL FIDEICOMISO** al cual represento. Así mismo, en cuanto a reproches concretos que se dejan ver con meridiana claridad en el escrito de demanda, el actor manifiesta la inconformidad en cuanto a la transferencia del inmueble. Razón por la cual se cita lo establecido en los contratos de vinculación:

Clausula NOVENA del contrato de vinculación suscrito por el aquí demandante:

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaria y en la fecha y hora que oportunamente indicará **LA FIDUCIARIA**, una vez se haya cumplido por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte de **LA BENEFICIARIA**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá. No obstante lo anterior, **LA BENEFICIARIA** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

Cláusula décima tercera:

**DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- a. Que el Proyecto **LEMMON**, consiste en la construcción que **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa harán de un proyecto que constará de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 81 apartamentos, la segunda por una torre de 115 apartamentos y 7 unidades Locales comerciales ubicados en el primer piso. Esta torre constituye la segunda etapa del proyecto, por lo que compartirá zonas comunes con la torre I, ubicado en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta.

Es claro que de acuerdo a los hechos señalados por la parte demandante no hay una razón jurídica contractualmente y legal para llamar al Fideicomiso para que responda un incumplimiento contractual y por perjuicios derivados del supuesto incumplimiento de unas obligaciones que, en lo que respecta a su competencia, se encuentran plenamente cumplidas, ya que como es evidente, las situaciones fácticas



de las cuales se duele el extremo actor, en relación con la no escrituración de las unidades, no se dan los presupuestos para proceder con la misma, pues entre otras, el aquí demandante no ha cumplido con el plan de pagos establecido en el contrato de vinculación.

Al respecto la Superintendencia Financiera de Colombia en concepto No. 2003018295-1. Mayo 23 de 2003. Señaló:

*“De allí que sea preciso tener en cuenta cuál es la finalidad determinada por el constituyente del respectivo negocio fiduciario, por cuanto la misma en su carácter de principal orientará no sólo la gestión y deberes del fiduciario (ver artículos 1226, 1229 y 1234, numeral 1º del Código de Comercio) sino que a ella quedarán afectos los bienes fideicomitidos y el patrimonio autónomo (ver artículos 1227 y 1233 ibídem) que surge con ocasión de la realización del contrato de fiducia mercantil. Por tanto, la finalidad establecida por el constituyente en los contratos fiduciarios servirá para determinar la gestión principal a la cual se obliga a cumplir el fiduciario.2*

Entendido lo anterior no se puede excusar el demandante en desconocer los alcances propios del patrimonio autónomo, así como tampoco de las responsabilidades que le son atribuibles a este, por lo que en conclusión no puede ser procedente que el despacho condene al patrimonio que esta sociedad representa, atendiendo al objeto y el fin por el cual fue creado, mismos que han cumplido cabalmente con las obligaciones que le fueron asignadas contractualmente.

#### D. AUSENCIA DE CONFIGURACIÓN DEL PRESUPUESTO CONTRACTUAL PARA APLICAR LA CLÁUSULA PENAL

La cláusula penal que el demandante pretende que le sea pagada en razón del supuesto incumplimiento corresponde a un elemento accidental del contrato de encargo fiduciario que solo es exigible en tanto y en cuanto haya sido pactado por las partes, es decir, que como elemento accidental del contrato su existencia requiere que dicha penalidad se pactado expresamente y aplicará única y exclusivamente en los términos pactados por las partes.

En razón de lo anterior se hace imperativo revisar la literalidad del texto que contiene el acuerdo contractual, el cual es del siguiente tenor, en el cual me permito subrayar el requisito de aplicación que las partes previeron consistente en que aquel que pretenda la cláusula penal debe estar efectivamente cumplido o allanado a cumplir:

**DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte de **LA BENEFICIARIA** o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendarios siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar por la vía ejecutiva en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. En el evento de demandarse la resolución o la terminación del presente contrato por incumplimiento o mora de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** podrá retener para **LA BENEFICIARIA** la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibidas de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, pero siempre hasta el monto de los aportes hasta el momento realizados.

Fíjese entonces su señoría que la cláusula penal no fue prevista para aplicar a las relaciones suscritas por mi representado, razón suficiente para declarar la prosperidad de la presente excepción.

#### E. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Teniendo en cuenta el artículo 1546 del Código Civil, en este caso la parte que ha cumplido con sus obligaciones puede proceder y decidir conforme las opciones que ofrece dicho artículo, como cabe mencionar:

*«CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.»*

Y al respecto tiene dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC7636 – 2017 (01 de julio) con ponencia del magistrado Wilson Quirós:

*«En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro*

*del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad”. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.»*

Seguidamente ha dicho la misma Sala:

*«Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.*

*Tratándose de obligaciones simultáneas el contratante cumplido o que se allana a cumplir, cuenta sin limitación con la alternativa que le ofrece el art. 1546, o sea que puede pretender la resolución o el cumplimiento del contrato.»*

Es de anotar que la parte demandante a la fecha se encuentra incumplida en los planes de pagos establecidos, tanto en el contrato de encargo de vinculación para la ETAPA 1 como de la ETAPA 2 del proyecto:

ETAPA 1: El valor de los aportes que el demandante se obligó a entregar por concepto de su vinculación a la ETAPA 1 del proyecto LEMMON CITRUS por conducto del Fideicomiso Recursos Lemmon ascienden a la suma de \$ 157'083.359 COP, de los cuales ha aportado la suma de \$ 77'083.359,00 COP, restando un saldo insoluto equivalente a \$ 80'000.000,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

ETAPA 2: El valor de los aportes que el demandante se obligó a entregar por concepto de su vinculación a la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS por conducto del Fideicomiso Recursos Lemmon ascienden a la suma de \$ 123'120.826,00 COP, de los cuales ha aportado la suma de \$ 28'660.000,00 COP, restando un saldo insoluto equivalente a \$ 94'460.826,00 COP; como se refleja en el plan de pagos que se anexa a esta contestación.

Lo anterior evidencia que esta incumplió con la obligación de aportes que había contraído, por lo cual se configura la excepción contenida en el artículo 1609 del código civil, el cual reza:

*ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*



En consecuencia, la presente excepción se encuentra llamada a prosperar, desvirtuando las pretensiones de la demanda frente a **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**.

**F. LAS PRESTACIONES SURGIDAS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DE EFECTUAR LA ENTREGA MATERIAL Y LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DE LAS UNIDAD PRIVADAS A LOS BENEFICIARIO ESTÁN SUJETAS A CONDICIONES SUSPENSIVAS.**

Resulta determinante poner de presente al Despacho, que, dado que tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros, técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil.

Se precisa lo establecido en la cláusula 10.4 literal e, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON:

“(…)

- |   |
|---|
| <p><b>e. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución de EL PROYECTO.</b></p> <p>f. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.</p> <p>g. Autorizar la cesión de derechos en <b>EL FIDEICOMISO</b> y sus modalidades.</p> <p>h. Aprobar las modificaciones que sean necesarias al presente contrato de fiducia, las que una vez acordadas con <b>LA FIDUCIARIA</b> se harán constar en documento escrito firmado por el representante legal de ésta y por <b>EL FIDEICOMITENTE</b>.</p> <p>i. Designar y remover libremente el Gerente del Proyecto.</p> |
|---|

(…)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula NOVENA, del contrato de Vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON:

“(…)”

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaria y en la fecha y hora que oportunamente indicará **LA FIDUCIARIA**, una vez se haya cumplido por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, **y una vez haya sido terminada la obra por parte de LA BENEFICIARIA, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá.** No obstante lo anterior, **LA BENEFICIARIA** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

Si cumplidas las anteriores condiciones, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar a favor de **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** como sanción de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.l.m.v) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor de **EL FIDEICOMISO** en el evento en que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

*“la condición suspensiva, como expresa su nomen, suspende el efecto definitivo, normal, usual e inherente al acto, sujetándolo a un evento objetivamente incierto en cuanto futuro, susceptible de ocurrir o no, cuya incertidumbre respecto de su realización ulterior, hace incierta la relación al someter su eficacia a su verificación oportuna e íntegra”, de ahí que “pendiente la condición el contrato existente naturalmente genera su efecto vinculante, pero en el estado de pendencia no es exigible su cumplimiento, ni los derechos y obligaciones dimanadas, sino una vez verificada”<sup>3</sup>.*

Igualmente, en un pronunciamiento más reciente, esa alta Corporación insistió en su doctrina de antaño al señalar que *“la obligación sujeta a condición suspensiva, tiene su nacimiento en suspenso hasta que ocurra el acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición, ya que antes de ese momento no tiene vida jurídica, ni, por ende, posibilidad de exigirse su cumplimiento”<sup>4</sup>.*

Por consiguiente, comoquiera que en los contratos de fiducia inmobiliaria se requiere la verificación de una serie de condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para que se cumpla su finalidad, de conformidad con el apartado 5.2. del Capítulo Primero del Título Segundo de la Parte Segunda de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que se comprueben aquellas circunstancias para que sea procedente inferir, en el marco de

<sup>3</sup> Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 1974, reiterada en la sentencia STC-720 del 4 de febrero de 2021.

la acción de protección al consumidor, que el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que los demandantes, mediante los contratos de vinculación aquí pluricitados, adquirieron los derechos a recibir, como beneficio de área, la propiedad de las unidades inmobiliarias del proyecto LEMMON CITRUS, una vez se encontrara acreditado su plan de pagos; y su entrega material, los cuales todavía no han sido obtenidos.

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento de la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor, imputable a un incumplimiento de mi representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que las unidades inmobiliarias hubieran sido terminadas, sino todo lo contrario, ocasionando una condición suspensiva que no permite materializar dicha transferencia, objeto del contrato.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de las unidades inmobiliarias del Proyecto Lemon Citrus ni tampoco para que se suscribieran las escrituras públicas de transferencia de la propiedad de esos bienes raíces a los beneficiarios de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente la realización y finalización de la construcción del proyecto, de conformidad con lo estipulado en los contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

#### G. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DE LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

La solidaridad por pasiva puede presentarse en virtud del contrato o de la ley, conforme lo dispuesto en el artículo 1568 del Código Civil, que reza:

**ARTICULO 1568. DEFINICION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS.** *En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.*



*Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.*

*La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley.*

Así pues, en este caso, la ley no determina que en los contratos de fiducia se predique la solidaridad entre el fiduciario y el fideicomitente, lo que obliga a remitirnos al contrato constitutivo de los patrimonios autónomos, en los cuales se evidencia que al ser un contrato multilateral y en razón de su especial tratamiento, cada una de las partes tienen obligaciones diferentes, de acuerdo al rol de desempeña en el mismo y, por lo tanto, en él no se pactó solidaridad alguna.

En ese orden de ideas, el fideicomiso no podría declararse eventualmente responsable de algún daño producto del incumplimiento de las obligaciones a cargo de los demás contratantes; puesto que en lo que se refiere a sus obligaciones y gestiones a cargo, estas fueron cumplidas a cabalidad de acuerdo con el objeto del contrato constitutivo del patrimonio autónomo y el contrato de vinculación suscrito por el demandante.

**H. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON NO TIENE LA CALIDAD DE ENAJENADOR DE VIVIENDA NI DE CONSTRUCTOR EN LOS TERMINOS DE LA LEY 1796 DE 2016 Y DEMAS NORMATIVIDAD LEGAL APLICABLE.**

Vale la pena precisar que en este tipo de esquemas fiduciarios, en observancia de las normas aplicables a la materia y de las funciones previstas a su cargo en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de citado patrimonio autónomo, entre otras cosas, Acción Fiduciaria (I) *Recibe y administra los recursos aportados por los Beneficiarios, (ii) Mantiene la titularidad jurídica de los bienes que conforman el Fideicomiso, (iii) Permite el desarrollo **del proyecto en el inmueble POR CUENTA Y RIESGO DE LA SOCIEDAD FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo regulado para el efecto en el contrato fiduciario.** Lo anterior en procura de una correcta administración, protección y defensa de los bienes fideicomisitos contra actos de terceros, de los beneficiarios y aun del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato.* (Concepto Superintendencia Financiera de Colombia 20080683357-003).

En ese orden de ideas, de conformidad con lo previsto en la normatividad legal aplicable a este tipo de esquemas fiduciarios, de lo reglado en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso, y de las obligaciones de que trata el Contrato de Fiducia Mercantil, **es más que necesario resaltar que**

**la ejecución, construcción y responsabilidad técnica, administrativa y financiera del proyecto complejo recae únicamente en cabeza de la sociedad Fideicomitente Desarrollador del Proyecto.**

#### I. EXCEPCION INNOMINADA.

Solicito al señor juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

#### VI. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

De manera consecuente con las excepciones de mérito propuestas, sujetándonos al artículo 278 del Código General del Proceso, el cual dispone:

*ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS.*

*(...)*

*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

Nos permitimos presentar solicitud de sentencia anticipada con fundamento en la Falta de legitimación en la causa frente al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, como se expone en las excepciones de mérito.

#### VII. PRUEBAS

Se aportan como pruebas las siguientes

##### DOCUMENTALES:

- Plan de pagos y soporte de los aportes realizados por la parte demandante en razón de su vinculación a las etapas 1 y 2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS.
- Copia de contrato de cesión de posición contractual de Fideicomitente en el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.
- Respuesta a derecho de petición por parte del Fideicomiso Recursos Lemmon el día 8 de mayo de 2019.



- Informe periódico a beneficiario de área en ETAPA 1 del proyecto LEMMON con corte a segundo semestre de 2021.
- Informe periódico a beneficiario de área en ETAPA 2 del proyecto LEMMON con corte a segundo semestre de 2021.
- Soporte de remisión de Informe periódico semestre 2021-II
- Copia del contrato de vinculación a la ETAPA 1 suscrito por el demandante.
- Copia del contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por el demandante.
- Copia del otrosí a contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por el demandante.
- Copia del contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso Recursos Lemmon.

### INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase, señor Juez, fijar fecha y hora para realizar el INTERROGATORIO DE PARTE que haré a la parte demandante en la etapa procesal correspondiente, sobre los hechos que versa la presente demanda.

### **VIII. ANEXOS**

Son anexos del presente recurso los siguientes:

- Los relacionados en el acápite de pruebas.

### **IX. NOTIFICACIONES**

Al suscrito:

En la Carrera 43C N.7D-72 de Medellín-Antioquia.

Correo electrónico: [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co) ; [luis.arias@accion.com.co](mailto:luis.arias@accion.com.co) ;  
[carlos.sierras@accion.com.co](mailto:carlos.sierras@accion.com.co)

#### **DEMANDANTE:**

Dirección: Calle 18 C Sur No. 43 A – 200 Apto. 608 Barrio El Poblado- Medellín.

Correo: [jbermude0816@hotmail.com](mailto:jbermude0816@hotmail.com)

Tel: 3174008866

#### **APODERADO PARTE DEMANDANTE:**

Dirección: Calle 16 No. 41-210 Ed. La Compañía Oficina. 902 Medellín.

Correos: [oficinaabogado@yahoo.es](mailto:oficinaabogado@yahoo.es)  
[gustavo.gomez@dylglobal.com.co](mailto:gustavo.gomez@dylglobal.com.co)



Tel: 3122876628. Al Señor Juez,  
**PROMOTORA LEMMON S.A.S.**  
Dirección: Carrera 32 No. 1 B Sur-51 Oficina 317 Medellín.  
Teléfono: (034) 4800390  
Correo: [porticos@une.net.co](mailto:porticos@une.net.co)

**PROYEKTA EDP S.A.S.**  
Dirección: Calle 42 No. 63 A-198 INT 403 Medellín.  
Teléfono: (034) 4484361 - 3113890854  
Correo: [proyektaedp2020@gmail.com](mailto:proyektaedp2020@gmail.com)

Cordialmente,

*Luis Alberto Arias Mosquera*  
LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA

C.C. 1.020'449.784

T.P. 288.831 del C.S.J.

APODERADO

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Vocera FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

NIT. 805.012.921-0



Medellín, febrero de 2022

Señores,

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

[ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

Ciudad

<b>ASUNTO.</b>	EXCEPCIONES PREVIAS
<b>PROCESO.</b>	VERBAL DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
<b>RADICADO.</b>	05001310301020210020000
<b>DEMANDANTE.</b>	JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL
<b>DEMANDADOS.</b>	PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., & OTROS.

**LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA**, identificado como aparece al pie de la firma, quien obra en calidad de APODERADO ESPECIAL de la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quien actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, identificado con el Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0 (en adelante **EL FIDEICOMISO**), por medio del presente escrito me permito de manera respetuosa presentar excepciones previas ante a la demanda Verbal de Incumplimiento Contractual interpuesta por JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL, de la siguiente manera:

#### I. OPORTUNIDAD

Mediante providencia proferida el nueve (09) de julio de 2021 el despacho procedió a admitir la demanda de VERBAL promovida por JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL en contra de: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA1089 Fideicomiso Recursos Lemmon, PROMOTORA LEMMON S.A.S., ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S. "PROYEKTA EDP S.A.S." Actuación contra la cual se presentó recurso de reposición el día 27 de octubre de 2021.

Mediante providencia notificada por estados del 28 de febrero de 2022 el despacho resuelve no reponer auto admisorio de la demanda, pero si aclara que la vinculación de la Fiduciaria se da en calidad de vocera del Fideicomiso Recursos Lemmon y no como sociedad individualmente considerada, por lo que las presentes excepciones se radican dentro del término procesal oportuno para ello.

#### II. ACLARACIÓN PREVIA

Mediante auto por el cual resuelve no reponer el auto admisorio de la demanda señala el despacho que la misma está dirigida contra la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. únicamente en su condición de vocera y



administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON; al cual corresponden el número de identificación interna FA-1089 y el código 21353 asignado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

No obstante ello el despacho requiere al apoderado del Fideicomiso para que se sirva allegar al plenario soporte que permita evidenciar que el NIT asociado a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. es diferente al NIT asociado a los diversos patrimonios autónomos voceados por la misma.

Ante ello nos permitimos reiterar lo manifestado en el recurso de reposición interpuesto contra auto admisorio de la demanda en el cual se indicó que a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, señala el artículo 102 del Estatuto Tributario, el **deber legal** para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad fiduciaria, en si misma considerada, a los Patrimonios Autónomos que ésta administre, dice la norma:

*"Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:*

*(...)*

*5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre." (subraya fuera del original)*

Es por ello que como anexos al recurso de reposición se remitió el documento "R.U.T de PATRIMONIOS AUTONOMOS administrados y voceados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A." en el cual se evidencia que los Patrimonios Autónomos administrados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. se identifican con el **NIT. 805.012.921-0.**

Si bien los Fideicomisos pueden ser objeto de derechos y obligaciones los mismos no ostentan personería jurídica, por lo cual no es posible que el NIT asignado a ellos, bien se trate de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA o de otra entidad Fiduciaria, que el mismo se vea reflejado en el certificado de existencia y representación de la sociedad.

Aunado a lo anterior se tiene que, por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, la entidad fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal los bienes afectos al Fideicomiso para cumplir la finalidad establecida en el acto constitutivo del mismo, como a tenor se relaciona:

**Art: 1233** *Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.*

**Art 1234** Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

(...)

2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(...)

Todo lo previamente dicho se recoge en el 2.5.2.1.1 del decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, el cual señala que corresponde a la entidad fiduciaria ser la vocera y administradora del patrimonio autónomo, toda vez que este último carece de personería jurídica por mandato legal.

**Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.** Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

*El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia.*

*Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia. (Subraya fuera del texto)*

### III. EXCEPCIONES PREVIAS

Se alegan como previas las siguientes:

#### 1. AUSENCIA DE REQUISITOS DE LA DEMANDA CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 82 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

El ordenamiento procesal es claro al definir en el artículo 82 del Código General del Proceso los requisitos de toda demanda, para el caso concreto es preciso indicar que en el escrito de demanda brillan por su ausencia varios de ellos, que necesariamente conllevan a la revocatoria del auto que admite demanda, entre los cuales se encuentran:

### 1.1. INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS PROCESALES:

El numeral 2 del artículo 82, reza de la siguiente manera:

ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

(...)

*2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). (Negrita fuera del texto original).*

(...)

Del escrito de demanda se desprende que el presente requisito no se encuentra acreditado, pues dicho escrito deja ver que la demanda se encuentra dirigida en contra de:

(...)

contra de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con NIT. 800.155.413-6, en calidad de **Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA-1089 Fideicomiso Recursos Lemmon**, representada legalmente por el señor PABLO TRUJILLO TEALDO o por quien haga sus veces para el momento de la notificación; así también, en contra de la sociedad **PROMOTORA LEMMON S.A.S.**, con domicilio en Medellín, identificada con NIT. 900.667.945-2, representada legalmente por el señor ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ VELÁSQUEZ o por quien haga sus veces para el momento de la notificación y en contra de la sociedad **ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S.**, cuya sigla comercial es **PROYEKTA EDP S.A.S.**, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 900.401.558-3, representada legalmente por la señora MARGARITA ISABEL GÓMEZ o por quien haga sus veces para el momento de la notificación, para que se hagan las respectivas declaraciones y condenas, con base en los siguientes:

(...)

Es decir, que se dirige contra “**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.**, con NIT. 800.155.413-6, en calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA-1089 Fideicomiso Recursos Lemmon (...)”, situación que, conforme las precisiones preliminares acerca del contrato de fiducia mercantil y la separación que existe entre Fiduciaria y los Patrimonios Autónomos administrados por esta, se encuentra lejos de la

realidad, por lo que se configura claramente la ausencia del requisito de la demanda consagrado en el citado numeral 2 del artículo 82 del CGP.

Adicionalmente, el auto admisorio de la demanda, pese a identificar la calidad de la Fiduciaria, no es claro frente a la identificación del Fideicomiso contra el cual se admite la demanda, como se ilustra a continuación:

1-. ADMITIR la demanda de VERBAL promovida por JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL en contra de: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA1089 Fideicomiso Recursos Lemmon; PROMOTORA LEMMON S.A.S.; ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S. “PROYEKTA EDP S.A.S.”

Situación que cobra aún más relevancia teniendo en cuenta el encabezado del mismo auto admisorio, en el cual se indicó como sujeto procesal por pasiva a la entidad fiduciaria, no siendo así, como se observa a continuación:

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, nueve (09) de julio del dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001 31 03 010 2021 - 00200 - 00
Instancia	PRIMERA
Proceso	VERBAL "INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO"
Demandante	JORGE MARIO BERMÚDEZ ANGEL CC71591951
Demandado	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 800155413-6 PROMOTORA LEMMON S.A.S. NIT900667945-2 PROYEKTA S.A. 900401558-3
Tema	ADMISIÓN DEMANDA

Se reitera que la anterior situación es de suma relevancia conforme las consideraciones preliminares y la separación que existe entre la entidad fiduciaria y los patrimonios autónomos, máxime la debida identificación del Nit de cada uno de dichos sujetos.

Por lo que, debiéndose preferir dicho auto de manera que permita con su sola lectura identificar sin lugar a equívocos los extremos procesales convocados al proceso, situación que, de la simple vista del auto aquí recurrido, no se advierte, lo anterior resulta una razón suficiente para la revocatoria del mismo, ordenando la inadmisión de la demanda y, su posterior rechazo si la misma no es subsanada.

La identificación y diferenciación adecuada del NIT de las entidades Fiduciarias del NIT de los Fideicomisos que estas administren, no es solo un requisito meramente formal, toda vez que ello implica identificar el sujeto de imputación jurídica y patrimonial de las pretensiones de la demanda, por lo cual es absolutamente necesario identificar debidamente tanto con su nombre como con su NIT al patrimonio autónomo que se ubica en el extremo pasivo de la Litis.

Lo anterior configura una INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DE UNO DE LOS SUJETOS PASIVOS por parte de la demandante, quien no ha identificado en debida forma al sujeto pasivo de su pretensión.

## **1.2. AUSENCIA DE JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Los numerales 7 y 9 del artículo 82, rezan lo siguiente:

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

(...)

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

Del escrito de demanda se desprende que el presente requisito no se encuentra acreditado, puesto que en dicho escrito brilla por su ausencia el acápite de **juramento estimatorio**, situación que *per se* conlleva a la inadmisión y, en caso de no ser subsanado, el rechazo de la demanda, que fue lo que debió aplicarse en el presente caso.

Adicionalmente, el artículo 206 del Código General del Proceso indica que:

*“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda** o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos” (negrita fuera del texto original).*

Lo anterior, en concordancia con las pretensiones de la demanda, en las cuales se reclaman perjuicios y demás, repercute en la obligatoriedad del citado **juramento estimatorio** en el escrito de la misma, que como se indicó antes, brilla por su ausencia.

La afirmación contenida en el acápite

### **PROCESO, COMPETENCIA y CUANTÍA**

**A la presente demanda deberá dársele el trámite de un proceso VERBAL DE MAYOR CUANTIA, por ser ésta superior a los 150 SMLMV, por el domicilio de las demandadas y la naturaleza del asunto es usted competente para conocer del proceso.**

No puede sustituir el requisito consagrado en el numeral 7 del artículo 82 del Código General del Proceso, pues como es sabido, las normas procesales son de orden público y, por ende, de obligatorio cumplimiento, y no pueden ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, a la luz del artículo 82 *Ibidem*.

## **2. AUSENCIA DE PODER SUFICIENTE Y/O CLARIDAD DEL MISMO**

En consonancia con lo anterior, debe manifestarse también que, la falta de identificación del patrimonio autónomo que se presume sujeto pasivo, se evidencia igualmente en el mandato otorgado al apoderado **GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO**, en el cual, de manera errada, se señala que se le otorga poder para adelantar



proceso ejecutivo contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, no obstante el NIT con el cual se le identifica no es el 805.012.921-0, sino el 800.155.413-6, ese último que corresponde a la sociedad Fiduciaria en su calidad individualmente considerada. Lo que se evidencia a continuación:

Señores  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD – Reparto**  
Medellín, Antioquia

<b>REFERENCIA:</b>	DEMANDA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
<b>DEMANDANTE:</b>	JORGE MARIO BERMÚDEZ ÁNGEL
<b>DEMANDADOS:</b>	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. PROMOTORA LEMMON S.A.S. PROYECKTA EDP S.A.S.

**GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO**, abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino de Medellín, e identificado como aparece anotado al pie de mi firma, actuando en ejercicio del poder conferido por el señor **JORGE MARIO BERMÚDEZ ÁNGEL**, mayor de edad, vecino del municipio de Medellín, identificado con **cédula de ciudadanía No. 71.591.951**, actuando en nombre propio, respetuosamente presento ante Usted **DEMANDA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL** en contra de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con NIT. 800.155.413-6, en calidad de **Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso 21353 FA-1089 Fideicomiso Recursos Lemmon**, representada legalmente por el señor **PABLO TRUJILLO TEALDO** o por quien haga sus veces para el momento de la notificación; así también, en contra de la sociedad **PROMOTORA LEMMON S.A.S.**, con domicilio en Medellín, identificada con NIT. 900.667.945-2, representada legalmente por el señor **ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ VELÁSQUEZ** o por quien haga sus veces para el momento de la notificación y en contra de la sociedad **ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S.**, cuya sigla comercial es **PROYEKTA EDP S.A.S.**, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 900.401.558-3, representada legalmente por la señora **MARGARITA ISABEL GÓMEZ** o por quien haga sus veces para el momento de la notificación, para que se hagan las respectivas declaraciones y condenas, con base en los siguientes:

Debe tenerse en cuenta que, conforme el artículo 84 del Código General del Proceso, el poder es un anexo de la demanda, y que en concordancia con el artículo 74 *Ibidem* “*En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados*”, cuanto más podría exigirse respecto del sujeto que conformará la relación procesal por pasiva, que como se indicó antes es requisito a la luz del 82 (numeral 2) la plena identificación de la partes, mismos que deben leerse sin dejar de lado los artículos 53 (numeral 2) y 54 (inciso 3), todos del Código General del Proceso. En consecuencia, se encuentra demostrado el presente argumento, debiéndose adoptar la decisión que en derecho corresponda.

#### IV. NOTIFICACIONES

Al suscrito:

En la Carrera 43C N.7D-72 de Medellín-Antioquia.

Correo electrónico: [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co) ; [luis.arias@accion.com.co](mailto:luis.arias@accion.com.co) ; [carlos.sierras@accion.com.co](mailto:carlos.sierras@accion.com.co)

**DEMANDANTE:**

Dirección: Calle 18 C Sur No. 43 A – 200 Apto. 608 Barrio El Poblado- Medellín.



Correo: [jbermude0816@hotmail.com](mailto:jbermude0816@hotmail.com)  
Tel: 3174008866

**APODERADO PARTE DEMANDANTE:**

Dirección: Calle 16 No. 41-210 Ed. La Compañía Oficina. 902 Medellín.  
Correos: [oficinaabogado@yahoo.es](mailto:oficinaabogado@yahoo.es)  
[gustavo.gomez@dylglobal.com.co](mailto:gustavo.gomez@dylglobal.com.co)  
Tel: 3122876628. Al Señor Juez,

**PROMOTORA LEMMON S.A.S.**

Dirección: Carrera 32 No. 1 B Sur-51 Oficina 317 Medellín.  
Teléfono: (034) 4800390  
Correo: [porticos@une.net.co](mailto:porticos@une.net.co)

**PROYEKTA EDP S.A.S.**

Dirección: Calle 42 No. 63 A-198 INT 403 Medellín.  
Teléfono: (034) 4484361 - 3113890854  
Correo: [proyektaedp2020@gmail.com](mailto:proyektaedp2020@gmail.com)

Cordialmente,

*Luis Alberto Arias Mosquera*

LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA

C.C. 1.020.449.784

T.P. 288.831 del C.S.J.

APODERADO

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Vocera FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

NIT. 805.012.921-0

**Nombre:** JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL  
**Identificación:** CC 71591951  
**Dirección:** CALLE 18 C SUR # 43 A 200 APTO 608 MEDELLIN  
**Encargo:** 0001300011762  
**Valor Inmueble:** \$ 157.015.299,00

VALOR COMPROMISO	\$ 157.083.359,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 77.083.359,00
VALOR PENDIENTE	\$ 80.000.000,00

Fecha de 22/02/2022 Pag 1 de 1

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA Tel. 6915090  
Constructor: PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A. Nit. 890933199

PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	29/03/2012	5.000.000,00	5.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	30/04/2012	51.185.325,00	51.185.325,00
3	CUOTA INICIAL	30/05/2012	100.829.974,00	20.898.034,00
4	CUOTA INICIAL	30/05/2012	68.060,00	0,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 157.083.359,00	\$ 77.083.359,00

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
29/03/2012	21/01/2013	5.000.000,00	ADICION
07/05/2012	06/09/2012	30.000.000,00	ADICION
14/05/2012	06/09/2012	16.185.325,00	ADICION
06/09/2012	13/09/2012	5.000.000,00	ADICION
19/06/2013	19/06/2013	16.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
13/03/2015	16/03/2015	12.898.034,00	ADICION
	09/02/2015	(8.000.000,00)	0001300029415 - JORGE MARIO BERMUDEZ
TOTAL CONSIGNADO		\$ 77.083.359,00	

Nombre cliente	Fecha de pago	Forma de pago			
JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL	DD MM AAAA	Efectivo	Cheque	Banco	Número
Valor a Pagar		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

## MEDIOS DE PAGO

Escanea el código QR

Para realizar tus pagos por PSE



Banco de Occidente Bancolombia



(415)7709998007819(8020)0001300011762(8020)71591951

### 1 Tarjeta de recaudo

Aplicación automática a su estado de cuenta

### 2

### Consignación convenios

Bancolombia #26096 / Occidente #6077  
Ref. 1: No. de encargo Ref. 2: Identificación inversionista. Diligenciar teléfono del inversionista.  
Aplicación manual a su estado de cuenta mediante envío de soporte a:  
[partidaspendientes@accion.com.co](mailto:partidaspendientes@accion.com.co)

### Importante

Si usted realiza su pago mediante la opción 2 y no envía la notificación al correo indicado, su pago no podrá ser identificado y no se aplicará correctamente.

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal KPMG S.A.S  
Calle 90 No. 19 C 74 o al correo Colombia@kpmg.com

Para mayor información de sus fondos de inversión consulte: [www.accion.com.co/fondos-de-inversion](http://www.accion.com.co/fondos-de-inversion)  
Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378. Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)

Desarrollado por: Fit Ideas - Ideea Soluciones



**Nombre:** JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL  
**Identificación:** CC 71591951  
**Dirección:** CALLE 18 C SUR # 43 A 200 APTO 608 MEDELLIN  
**Encargo:** 0001300029415  
**Valor Inmueble:** \$ 123.120.826,00

VALOR COMPROMISO	\$ 123.120.826,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 28.660.000,00
VALOR PENDIENTE	\$ 94.460.826,00

Fecha de 22/02/2022 Pag 1 de 2

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA Tel. 6915090  
Constructor: PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A. Nit. 890933199

PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	30/11/2016	36.660.000,00	28.660.000,00
2	CUOTA INICIAL	31/12/2016	3.432.000,00	0,00
3	CUOTA INICIAL	31/01/2017	83.028.826,00	0,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 123.120.826,00	\$ 28.660.000,00

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
27/03/2013	23/07/2013	510.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
27/03/2013	23/07/2013	2.500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
27/03/2013	23/07/2013	1.990.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
01/04/2013	23/07/2013	500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
01/04/2013	23/07/2013	6.500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
25/04/2013	23/07/2013	3.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
27/09/2013	28/10/2014	10.000.000,00	ADICION
16/12/2013	17/12/2013	3.660.000,00	ADICION
09/02/2015	09/02/2015	8.000.000,00	MANUAL: TRASLADO
	29/01/2018	(3.000.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	29/01/2018	(2.500.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	29/01/2018	(1.990.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)

Nombre cliente	Fecha de pago	Forma de pago			
JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL	DD MM AAAA	Efectivo	Cheque	Banco	Número
Valor a Pagar		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

## MEDIOS DE PAGO

Escanea el código QR

Para realizar tus pagos por PSE



Banco de Occidente Bancolombia



(415)7709998007819(8020)0001300029415(8020)71591951

### 1 Tarjeta de recaudo

Aplicación automática a su estado de cuenta

### 2 Consignación convenios

Bancolombia #26096 / Occidente #6077  
Ref. 1: No. de encargo Ref. 2: Identificación inversionista. Diligenciar teléfono del inversionista.  
Aplicación manual a su estado de cuenta mediante envío de soporte a:  
[partidaspendientes@accion.com.co](mailto:partidaspendientes@accion.com.co)

### Importante

Si usted realiza su pago mediante la opción 2 y no envía la notificación al correo indicado, su pago no podrá ser identificado y no se aplicará correctamente.

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal KPMG S.A.S  
Calle 90 No. 19 C 74 o al correo Colombia@kpmg.com

Para mayor información de sus fondos de inversión consulte: [www.accion.com.co/fondos-de-inversion](http://www.accion.com.co/fondos-de-inversion)  
Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378. Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)

Desarrollado por: Fit Ideas - Ideea Soluciones



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
**ESTADO DE CUENTA**

Proyecto: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON  
Inmueble: Unidad N. 1205 / APARTAMENTO

**Nombre:** JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL  
**Identificación:** CC 71591951  
**Dirección:** CALLE 18 C SUR # 43 A 200 APTO 608 MEDELLIN  
**Encargo:** 0001300029415  
**Valor Inmueble:** \$ 123.120.826,00

VALOR COMPROMISO	\$ 123.120.826,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 28.660.000,00
VALOR PENDIENTE	\$ 94.460.826,00

Fecha de 22/02/2022 Pag 2 de 2

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA Tel. 6915090  
Constructor: PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A. Nit. 890933199

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
	29/01/2018	(510.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 28.660.000,00</b>	



**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y  
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 21353 FA-  
1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

**NIT: 805012921-0**

**HACE CONSTAR QUE:**

En ejecución del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO 21353 FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** se vinculó(aron) para la celebración del contrato el 22/07/2013, en calidad de beneficiario(s):

---

71591951                      JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL

---

Al 23 de febrero de 2022, se encontraron registros de aportes al encargo individual número **1300029415**, por valor de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000,00) MCTE.**

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de dos mil veintidos (2022) .

Este documento no requiere para su validez firma autógrafa de acuerdo con el artículo 10 del decreto 836 de 1991.





**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y  
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 21353 FA-  
1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

**NIT: 805012921-0**

**HACE CONSTAR QUE:**

En ejecución del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO 21353 FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** se vinculó(aron) para la celebración del contrato el 20/04/2012, en calidad de beneficiario(s):

---

71591951                      JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL

---

Al 23 de febrero de 2022, se encontraron registros de aportes al encargo individual número **1300011762**, por valor de **SETENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$77.083.359,00) MCTE.**

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de dos mil veintidos (2022) .

Este documento no requiere para su validez firma autógrafa de acuerdo con el artículo 10 del decreto 836 de 1991.

## RESUMEN DE PLAN DE PAGOS



**Proyecto:** 21353 FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

**Ciente:** 71591951 JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL

**Eta**pa: 1

**No. Tarjeta:** 0001300011762

**Unidad:** APARTAMENTO 904 /

PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	29/03/2012	5.000.000,00	5.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	30/04/2012	51.185.325,00	51.185.325,00
3	CUOTA INICIAL	30/05/2012	100.829.974,00	20.898.034,00
4	CUOTA INICIAL	30/05/2012	68.060,00	0,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 157.083.359,00	\$ 77.083.359,00

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
29/03/2012	21/01/2013	5.000.000,00	ADICION
07/05/2012	06/09/2012	30.000.000,00	ADICION
14/05/2012	06/09/2012	16.185.325,00	ADICION
06/09/2012	13/09/2012	5.000.000,00	ADICION
19/06/2013	19/06/2013	16.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
13/03/2015	16/03/2015	12.898.034,00	ADICION
	09/02/2015	(8.000.000,00)	0001300029415 - JORGE MARIO
TOTAL CONSIGNADO		\$ 77.083.359,00	

21353 Super

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES FIDUCIARIOS  
DEL 100% DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL  
FIDEICOMISO DE RECURSOS LEMMON FA - 1089

**CEDENTES:**

1. Persona Natural (); Persona Jurídica () (marque con una X)

Nombre: SECTOR URBANO S.A.S.

NIT: 900.401.558-3

Dirección: Cra 48 No.17 A Sur 47, oficina 209

Teléfono: 448 43 61

Correo electrónico: ivanvb@une.net.co

2. Persona Natural (); Persona Jurídica () (marque con una X)

Nombre: \_\_\_\_\_

NIT: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**CESIONARIO:**

Persona Natural (); Persona Jurídica () (marque con una X)

Nombre: PROMOTORA LEMMON S.A.S.

NIT: 900.667.945-2

Dirección: Cra 38 No.2 Sur 72

Teléfono: 311 33 66

Correo electrónico: namirezr@porticos.co

**Documentos Adjuntos:**

Declaración de Renta: SI \_\_\_\_\_ NO

Certificado de Existencia y Representación Legal si se trata de persona jurídica. SI  NO \_\_\_\_\_

RUT: SI  NO \_\_\_\_\_

Fotocopia Cédula o del Representante Legal: SI  NO \_\_\_\_\_

Estados Financieros: SI  NO \_\_\_\_\_

Formularios de Vinculación Acción Fiduciaria: SI  NO \_\_\_\_\_

**Derechos Fiduciarios objeto de Cesión:** 100%

**Forma de pago:**

Las partes manifiestan que el valor por el cual se ha negociado la presente cesión ha sido pagado, por tanto, la presente cesión de otorga de manera firme, irrevocable e irresoluble, estando libre de cualquier condición resolutoria. **LOS CEDENTES** y **EL CESIONARIO** se declaran a paz y salvo por todo concepto.

## CLAUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** LOS CEDENTES ceden a EL CESIONARIO, el 100% de los derechos y obligaciones que tienen y poseen en virtud del FIDEICOMISO LOTE LEMMON, constituido por SECTOR URBANO S.A.S. Por lo anterior, LOS CEDENTES no tendrán de ahora en adelante derechos en el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pero responderán solidaria e ilimitadamente por la obligaciones que adquiere y adquirirá el cesionario, es decir, PROMOTORA LEMMON S.A.S.

**SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL:** LOS CESIONARIOS manifiestan que conocen y aceptan los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil mencionado anteriormente, y que por lo tanto, se obligan al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones.

**TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE LA CEDENTE.-** LA CEDENTE responderá ante LOS CESIONARIOS por la existencia y validez del contrato cedido.

**CUARTA.- EFECTOS DE LA CESIÓN:** El presente contrato de Cesión produce efectos entre LA CEDENTE y LOS CESIONARIOS desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido y de terceros, solo produce efectos desde su notificación y aceptación por parte de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

**QUINTA:** En virtud de la presente cesión, EL CESIONARIO adquiere todos los derechos y obligaciones que le corresponden al CEDENTE en del contrato de fiducia contenido constituido FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, y en consecuencia se entenderá que para todos los efectos legales el cesionario hará las veces de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en dicho contrato y asume por tanto todas las obligaciones que le corresponden a LOS CESIONARIOS en dicho contrato.

**SÉXTA:** La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

**SEPTIMA: IMPUESTOS Y GASTOS.** Todos los gastos e impuestos que se causen con ocasión de la presente cesión serán asumidos por las partes en proporciones iguales.

**OCTAVA: INDEMNIDAD: LOS CESIONARIOS Y EL CEDENTE** manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO**, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a **EL CESIONARIO** con relación al desarrollo del **PROYECTO**, toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega de las unidades resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente de **EL CESIONARIO**. **LOS CEDENTES** y **LOS CESIONARIOS** se encuentran obligados a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del **PROYECTO**, al igual que se encuentran obligados a

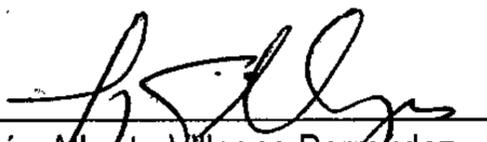
requieran para el adecuado desarrollo del **PROYECTO**, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el **FIDEICOMISO** derivadas de obligaciones formales en materia tributaria asociadas al **PROYECTO** y/o el **FIDEICOMISO**; por tanto se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO** en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

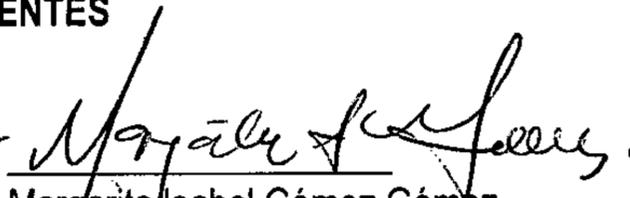
Para los efectos anteriores, bastará que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del **FIDEICOMISO** remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. **LOS CEDENTES** y **LOS CESIONARIOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberán entregar las sumas correspondientes a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al **FIDEICOMISO**, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de INDEMNIDAD permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

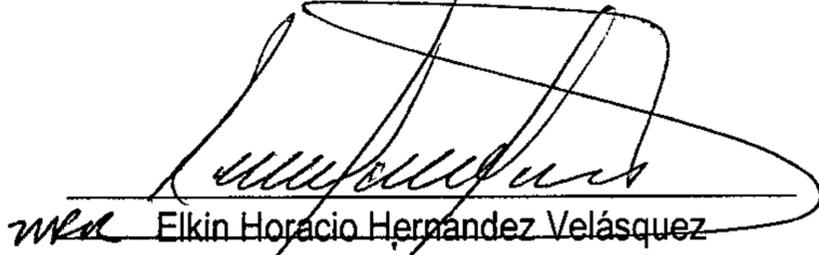
Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Medellín, a los 21 días del mes de Enero de 2014.

#### LA CEDENTES

  
Iván Alberto Villegas Bermúdez  
Representante Legal  
c.c.10.019.010

  
Margarita Isabel Gómez Gómez  
Representante Legal  
c.c.32.240.458

#### EL CESIONARIO

  
Elkin Horacio Hernández Velásquez  
Representante Legal  
c.c.70.095.664

ACEPTA,  
  
FRANCISCO DUQUE GONZÁLEZ  
C.C. 70.558.218  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Medellín, 8 de mayo de 2019

Señor,  
JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL  
CALLE 18C SUR #43A – 200 APTO 608  
Medellín.

ASUNTO. Respuesta Requerimiento Superintendencia Financiera.  
RADICADO. 2019047046-001-000  
TRÁMITE. 410 - Quejas o Reclamos

Cordial saludo,

En atención a su queja interpuesta ante la Superintendencia Financiera de Colombia, me permito manifestarle lo siguiente:

Una vez se decretó en debida forma el punto de equilibrio para la segunda etapa del proyecto Lemmon Citrus, los dineros que invirtieron los beneficiarios de área fueron puestos a disposición de la sociedad Promotora Lemmon S.A.S., tal como se estipuló contractualmente, en su calidad de encargada por la construcción. Dichos dineros se encuentran invertidos en el lote del proyecto. Como es de su conocimiento, la construcción del proyecto en su segunda etapa se encuentra suspendida, razón por la cual, el lote mencionado servirá de garantía frente a los aportes de los beneficiarios de área de la segunda etapa, aportes que en última instancia, es decir, si la promotora no los restituye, serán devueltos una vez se efectúe la venta del lote que se encuentra en propiedad del Fideicomiso Lote Lemmon.

A pesar de lo anterior, mediante documento del que se anexa copia a esta respuesta, se da traslado de su solicitud a la sociedad Promotora Lemmon S.A.S para que se pronuncie de fondo ante sus inquietudes.

De esta manera damos respuesta a su requerimiento y estamos atentos a cualquier otra solicitud que se le presente.

Cordialmente,



FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del  
Fideicomiso Recursos Lemmon  
NIT. 805.012.921-0



Medellin, 08 de mayo de 2019

Señores  
PROMOTORA LEMMON S.A.S  
Carrera 38 N.2sur 72  
Medellin.

ASUNTO. Remisión Requerimiento Superintendencia Financiera.  
RADICADO. 2019047046-001-000

Cordial saludo,

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ, en calidad de representante legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** con **NIT.805.012.921-0**, me permito dar traslado formal (documento adjunto), del requerimiento remitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo a la solicitud formulada por el señor JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL, con relación a la devolución de aportes, para su respectivo tramite.

Solicito atentamente remitir una vez se emita respuesta directamente a la solicitante, una copia de la misma con su respectiva guía de envío, y con los documentos que se anexen como respaldo a las afirmaciones o conclusiones dispuestas.

El requerimiento enviado debe ser resuelto según los términos de la ley 1755 de 2015, los cuales comenzarán a contar, una vez sea recibida esta comunicación.

Cordialmente,

**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ**  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del  
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON  
NIT. 805.012.921-0

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**sfc** Superintendencia  
Financiera  
de Colombia

Radicación: 2019047046-001-000

Fecha: 2019-04-29 21:21 Sec. día 2451

Anexos: Si

Trámite: 410-QUEJAS O RECLAMOS

Tipo doc: 33-REQUERIMIENTO A LA ENTIDAD

Remite: 92051-GESTOR DE INFORMACIÓN INDUSTRIA DE SEGUROS  
PENSIONES Y OTROS

Destinatario: 5 - 33-ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SIGLA ACCIÓN  
FIDUCIARIA

Doctor (a)  
**JUAN ANTONIO MONTOYA URICOECHEA**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SIGLA ACCIÓN FIDUCIARIA  
CALLE 85 NO. 9 -65

Número de Radicación : 2019047046-001-000  
Trámite : 410 QUEJAS O RECLAMOS  
Actividad : 33 REQUERIMIENTO A LA ENTIDAD  
Anexos : Radicados: 2019047046-000-000

Respetado(a) Doctor(a):

De manera atenta damos traslado de la queja formulada ante esta Superintendencia por el(a) señor(a) **JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL**.

En consideración a lo anterior, comedidamente le solicitamos disponer lo pertinente para que la queja se responda por escrito directamente al solicitante, teniendo en cuenta para el efecto, los parámetros señalados en la Circular Básica Jurídica, expedida por esta Entidad, de manera que sea completa, clara, precisa, comprensible, contener la solución o aclaración de lo reclamado, y los fundamentos legales, estatutarios o reglamentarios que soporten la posición de la entidad, junto con los documentos que, de acuerdo con las circunstancias, se estimen apropiados para respaldar las afirmaciones o conclusiones sostenidas por la institución.

Es de advertir, que copia de la respuesta y la constancia del envío debe remitirse a esta Superintendencia.

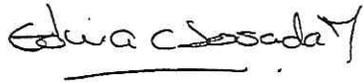
Sabremos agradecer su respuesta a más tardar el 10 de mayo de 2019.

Al contestar por favor, cite el número de radicación indicado en la parte superior de este oficio, dato indispensable para que este trámite siga su curso.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cordialmente,



**EDNA CRISTINA LOSADA MANCHOLA**  
92051-GESTOR DE INFORMACIÓN INDUSTRIA DE SEGUROS PENSIONES Y OTROS  
GESTOR DE INFORMACIÓN INDUSTRIA DE SEGUROS PENSIONES Y OTROS

Copia a:

*Elaboró:*

EDNA CRISTINA LOSADA MANCHOLA

*Revisó y aprobó:*

EDNA CRISTINA LOSADA MANCHOLA



**Yenifer Siomara Rodriguez Ariza**

---

**De:** Jorge Mario Bermúdez Á. <jbermude0816@hotmail.com>  
**Enviado el:** sábado, 6 de abril de 2019 10:04  
**Para:** Super  
**Asunto:** RESPUESTA DE ACCIÓN FIDUCIARIA PARA DEVOLVER RECURSOS DE FIDEICOMISO INDIVIDUAL  
**Categorías:** WILLIAM

BUENOS DIAS

Luego de ser informado oficialmente el día 4 de abril de 2019 por la Ingeniera Maria Isabel Inestroza Gerente del Proyecto LEMMON , que el proyecto ya no tiene viabilidad de construcción y entrega. Hechos atribuibles a la constructora PORTICOS S.A.S., el proyecto contaba con licencia de construcción, punto de equilibrio y crédito constructor por parte de Bancolombia.

Yo JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL CON C.C. 71.591.951 Solicite a la fiduciaria ACCIÓN FIDUCIARIA, la desvinculación del proyecto LEMMON Torre 2, apartamento 1205. Y solicite la devolución de los recursos depositados en el Fideicomiso individual número 1300029415, por un valor de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$ 28.660.000) MCTE.

Pero me respondieron que el tramite lo debería hacer por intermedio de la promotora LEMMON, para que ellos me devolvieran los recursos que tengo en mi fideicomiso individual.

Quiero tener la opinión de Ustedes la Superfinanciera de Industria, y que me aconsejaran que tramite debo realizar.

Quedo atento,

Muchas gracias,

JORGE MARIO BERMUDEZ

C.C. 71.591.951

CEL 317 4008966



NIT 830.137.513-7  
 www.express.com.co  
 DIRECCIÓN GENERAL BOGOTÁ  
 Carrera 103 No. 24B-20

Línea de Atención Nacional (57)-1-5190918  
 Resolución Ministerio de Comunicaciones  
 No. 800949 del 10 de mayo de 2011  
 Resolución Ministerio de Puertos y Transporte  
 No. 1426 del 26 de diciembre de 2008

CRÉDITO  
 GUÍA No.



207297356

FECHA		HORA		ORIGEN		DESTINO		TIPO DE SERVICIO						
						MEDELLÍN		MERCADERÍA EXPRESS <input checked="" type="checkbox"/>	RETORNO EXPRESS <input type="checkbox"/>	VA EXPRESS <input type="checkbox"/>	PERSONALIZADO <input type="checkbox"/>	FOLIOLETO/CARGA <input type="checkbox"/>		
REMITENTE	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			NIT/C.C.			PIEZAS	PESO (KILOS)	VOLUMEN			VALOR ASEGURADO		
	DIRECCIÓN 43 CR 70-72			TELÉFONO 45			DOCUMENTOS <input checked="" type="checkbox"/>	DICE CONTENER			VALOR PRIMA			
DESTINATARIO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			NIT/C.C.			OBSERVACIONES					VALOR FLETE		
	PROMOTORA LEMMON S.A.S.						PETICIÓN REQUERIMIENTO					VALOR OTROS		
DIRECCIÓN			TELÉFONO			RECIBÍ A SATISFACCIÓN					VALOR TOTAL			
CARRERA 38 # 25UR-72						FIRMA / IDENTIFICACIÓN / SELLO					HORA			
CAUSAL DE DEVOLUCIÓN						Fecha 1. Visita		Fecha 2. Visita		NOMBRE: _____				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESCRIBIR EN LETRA LEGIBLE										

cadena s.a.



NIT 830.137.513-7  
 www.aexpress.com.co  
 DIRECCIÓN GENERAL BOGOTÁ  
 Carrera 103 No. 24B-20

Línea de Atención Nacional (57)-1-5190918  
 Resolución Ministerio de Comunicaciones  
 No. 060949 del 10 de mayo de 2011  
 Resolución Ministerio de Puertos y Transporte  
 No. 1426 del 26 de diciembre de 2008

CRÉDITO  
 GUÍA No.



207297364

FECHA	HORA	ORIGEN <b>MEDELLÍN</b>	DESTINO <b>MEDELLÍN</b>	TIPO DE SERVICIO			
NOMBRE / RAZÓN SOCIAL <b>ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S A MEDELLIN</b>		NIT / C.C.		PIEZAS	PESO (KILOS)	VOLUMEN	VALOR ASEGURADO
DIRECCIÓN <b>43 C No 7 D - 72</b>		TELÉFONO <b>499648</b>		DOCUMENTOS <input checked="" type="checkbox"/>	DICE CONTENER		VALOR PRIMA
NOMBRE / RAZÓN SOCIAL <b>JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL</b>		NIT / C.C.		OBSERVACIONES <b>RESPUESTA REQUERIMIENTO</b>			VALOR FLETE
DIRECCIÓN <b>CALE 18C SUR #43A-200 APTO 60B</b>		TELÉFONO		RECIBÍ A SATISFACCIÓN			VALOR OTROS
CAUSAL DE DEVOLUCIÓN				FIRMA / IDENTIFICACIÓN / SELLO		VALOR TOTAL	
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Dirección Errada	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cambio de Donante	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No	Asistencia	
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Dirección Incompleta	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Destinatario Demosionado	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No	Cierre	
Fecha 1. Visita				Fecha 2. Visita		NOMBRE:	
Fecha 1. Visita				Fecha 2. Visita		ESCRIBIR EN LETRA LEGIBLE	
						HORA	

-REMITENTE-  
 Cadenara S.A.

## INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

MEDELLIN, Diciembre 31 de 2021

Señor(es)

**JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL**

CALLE 18 C SUR # 43 A 200 APTO 608

**ASUNTO:** Informe periódico a adquirentes de unidades inmobiliarias

Respetado (a) señor(a):

Reciba un cordial saludo de ACCION FIDUCIARIA S.A.

Dando cumplimiento a lo previsto en el numeral 6.2 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y con el propósito de mantenerlo informado en relación con el negocio fiduciario FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, como de las gestiones adelantadas por la Fiduciaria; nos permitimos presentar el informe periódico correspondiente al periodo comprendido entre 01/07/2021 y el 31/12/2021.

Comedidamente solicitamos nos informen dentro de los treinta (30) días comunes, contados a partir de la fecha de recibo del presente informe periódico, si tienen alguna duda u objeción sobre el particular, para lo cual solicitamos acceder a nuestra página web <https://www.accion.com.co/contactenos> en donde podrá diligenciar el respectivo formulario y enviar su solicitud.

Cordialmente,



**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**

Representante Legal

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

### **1 DATOS GENERALES**

- a) Nombre del proyecto inmobiliario: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
- b) Fideicomiso: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
- c) Oficina: MEDELLIN
- d) Estado actual del proyecto inmobiliario: VIGENTE
- a. Fecha y forma jurídica de Constitución del fideicomiso: VIERNES, 6 DE MAYO DE 2011 FIDUCIA MERCANTIL
- b. Forma Jurídica de transferencia de la unidad: a título de beneficio de fiducia mercantil o compraventa o participación fiduciaria.
- e) Tipo de negocio: FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS - TESORERIA

### **2 OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

El contrato tiene por objeto que ACCION administre y reciba para el FIDEICOMISO los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de este.

### **3 DESCRIPCION DEL PROYECTO**

Consiste en la construcción de un proyecto que constara de dos edificaciones Torre 1 destinada a 6 niveles de parqueaderos para 113 estacionamientos para privados, 22 estacionamientos para visitantes, 94 cuartos útiles, 6 locales comerciales y 75 unidades residenciales. Torre 2 destinada a 6 niveles de parqueaderos para 71 establecimientos para privados, 16 estacionamientos para visitantes, 96 cuartos útiles, 7 locales comerciales y 113 unidades residenciales, áreas técnicas, zonas comunes y portería, al proyecto se asigna en su acceso principal, la siguiente nomenclatura Carrera 43 A N° 71 sur 41, zona urbana del municipio de Sabaneta.

Ubicación del Proyecto: CALLE 72 SUR NO. 43 A 03 - SABANETA

### **4 MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA**

El registro que tiene la Fiduciaria de los aportes recibidos hasta la fecha de corte del presente informe periódico, y realizados por el adquirente se informan en el **ANEXO** – Reporte estado de cuenta.

### **5 CONSTRUCTOR, INTERVENTOR E INFORMACIÓN SUMINISTRADA SOBRE EL AVANCE DEL PROYECTO**

#### **A) Responsable de la construcción del proyecto**

El constructor del proyecto es PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.

#### **B) Interventor del proyecto**

En la actualidad el proyecto inmobiliario tiene designado como interventor al señor JESUS MARIA DUQUE SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71693338.

#### **C) Información suministrada por el constructor/ interventor del proyecto**

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

La información solicitada por la fiduciaria al constructor / interventor para el periodo de la rendición, se encuentra pendiente de entrega.

### **6 ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE LA FIDUCIARIA**

Las gestiones que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCION, realiza en ejecución del negocio fiduciario tienen que ver con la vinculación de terceros y la administración de los recursos destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Durante la Etapa o Fase Pre-operativa del negocio fiduciario ACCION realizó, entre otras gestiones, la vinculación de las personas interesadas en el proyecto aplicando para ello el estudio de conocimiento del cliente y atendiendo lo dispuesto por el SARLAFT de la compañía y las normas legales al respecto. También celebró, conjuntamente con el Promotor y/o Constructor, los contratos de vinculación con las personas interesadas en vincularse al proyecto inmobiliario. Así mismo, está a cargo del recaudo de los recursos entregados por los adquirentes y los administra de acuerdo con las instrucciones impartidas en los contratos de vinculación celebrados.

En la Etapa o Fase Operativa – Construcción, ACCION además de continuar vinculando terceros interesados en el proyecto inmobiliario, realiza entre otras gestiones: los giros ordenados por el Fideicomitente, lleva la contabilidad del fideicomiso, coadyuva al Constructor frente a las autoridades urbanísticas y de servicios públicos los permisos y gestiones que se requieran para el desarrollo del proyecto, concilia junto con la Gerencia del proyecto los ingresos del Fideicomiso, registra contablemente las mejoras sobre el Fideicomiso Lote, patrimonio autónomo que tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto. Atiende todos los requerimientos que realizan los adquirentes relacionados con certificaciones de aportes, estados de cuentas, conciliaciones de aportes etc.

En este punto es importante recordar que: a) Las obligaciones de ACCION son de medio y no de resultado; b) En desarrollo del contrato al que hace referencia la presente rendición de cuentas, la gestión de ACCION 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 de EL PROYECTO; c) ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) Una vez los recursos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

### **7 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS**

Las condiciones de entrega de los recursos o punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas.

### **8 SITUACIONES QUE HAYAN AFECTADO EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO CONOCIDAS POR LA FIDUCIARIA**

La primera torre se encuentra ejecutada en un 100% y se viene atendiendo algunas reclamaciones de posventas por parte del constructor. Referente a la segunda torre, la misma se encuentra suspendida por la iliquidez e inconvenientes técnicos que manifiesta el fideicomitente.

El constructor manifiesta haber realizado una preinversión sobre el lote cercana a los \$ 1.500.000.000.

A la fecha, el lote de la segunda etapa se encuentra en el fideicomiso como respaldo para la devolución futura de los aportes realizados por los diferentes BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados a la etapa 2 del proyecto.

**FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**  
Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

## **9 ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE**

En cumplimiento de la normatividad vigente, atentamente nos permitimos solicitar su colaboración en la actualización de sus datos, la cual debe realizarse al menos una vez al año.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción 'Mis datos' y diligenciar la información que desee actualizar.

**NOTA:** Si aún no se ha registrado como cliente, debe efectuar el proceso de registro a través de la opción ¡Soy nuevo! solicitar clave de acceso.

## **10 ZONA DE INFORMACIÓN – CENTRO DE NEGOCIOS**

En nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), podrá descargar la siguiente información:

- Estados de cuentas
- Certificaciones de Aportes.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción "Documentos".

**NOTA:** Si aún no se ha registrado como cliente, debe efectuar el proceso de registro a través de la opción ¡Soy nuevo! solicitar clave de acceso.

## **11 ANEXOS**

Se adjuntan los siguientes informes corte 01/07/2021 y el 31/12/2021.

- ESTADO DE CUENTA
- Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, que puede consultar en:  
<https://www.accion.com.co/sites/default/files/Cartilla-negocios-fiduciarios.pdf>

Cordialmente,



**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**  
Representante Legal

Acción Fiduciaria ha dispuesto un canal de comunicación denominado "Línea Ética" con el fin de recibir denuncias de personas que detecten irregularidades o conductas asociadas a fraudes, incumplimientos normativos, violaciones al

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

Código de Ética y Conducta u otros hechos o circunstancias que afecten o puedan afectar el adecuado funcionamiento del control interno de la fiduciaria.

Usted puede dar a conocer sus denuncias a través del buzón Línea Ética accediendo a través del link: <https://www.accion.com.co/linea-etica> o mediante el correo electrónico [linea.etica@accion.com.co](mailto:linea.etica@accion.com.co).

**FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**  
 Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

**ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA**

**Proyecto:** FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON      **Inmueble:** APARTAMENTO 904 /  
**Nombre:** JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL      **Valor Inmueble:** \$157.015.299,00  
**Identificación:** 71591951      **Valor Cuota Inicial:** \$157.083.359,00  
**Encargo:** 001300011762

**PLAN DE PAGOS**

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	29/03/2012	\$5.000.000,00	\$5.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	30/04/2012	\$51.185.325,00	\$51.185.325,00
3	CUOTA INICIAL	30/05/2012	\$100.829.974,00	\$20.898.034,00
4	CUOTA INICIAL	30/05/2012	\$68.060,00	\$0,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$157.083.359,00</b>	<b>\$77.083.359,00</b>

**DETALLE DE APORTES**

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
29/03/2012	21/01/2013	\$5.000.000,00	ADICION
07/05/2012	06/09/2012	\$30.000.000,00	ADICION
14/05/2012	06/09/2012	\$16.185.325,00	ADICION
06/09/2012	13/09/2012	\$5.000.000,00	ADICION
19/06/2013	19/06/2013	\$16.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
13/03/2015	16/03/2015	\$12.898.034,00	ADICION
	09/02/2015	(\$8.000.000,00)	0001300029415 - JORGE MARIO BERMUDEZ A
	<b>TOTAL CONSIGNADO</b>	<b>\$77.083.359,00</b>	

## INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

MEDELLIN, Diciembre 31 de 2021

Señor(es)

**JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL**

CALLE 18 C SUR # 43 A 200 APTO 608

**ASUNTO:** Informe periódico a adquirentes de unidades inmobiliarias

Respetado (a) señor(a):

Reciba un cordial saludo de ACCION FIDUCIARIA S.A.

Dando cumplimiento a lo previsto en el numeral 6.2 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y con el propósito de mantenerlo informado en relación con el negocio fiduciario FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, como de las gestiones adelantadas por la Fiduciaria; nos permitimos presentar el informe periódico correspondiente al periodo comprendido entre 01/07/2021 y el 31/12/2021.

Comedidamente solicitamos nos informen dentro de los treinta (30) días comunes, contados a partir de la fecha de recibo del presente informe periódico, si tienen alguna duda u objeción sobre el particular, para lo cual solicitamos acceder a nuestra página web <https://www.accion.com.co/contactenos> en donde podrá diligenciar el respectivo formulario y enviar su solicitud.

Cordialmente,



**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**

Representante Legal

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

### **1 DATOS GENERALES**

- a) Nombre del proyecto inmobiliario: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
- b) Fideicomiso: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
- c) Oficina: MEDELLIN
- d) Estado actual del proyecto inmobiliario: VIGENTE
- a. Fecha y forma jurídica de Constitución del fideicomiso: VIERNES, 6 DE MAYO DE 2011 FIDUCIA MERCANTIL
- b. Forma Jurídica de transferencia de la unidad: a título de beneficio de fiducia mercantil o compraventa o participación fiduciaria.
- e) Tipo de negocio: FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS - TESORERIA

### **2 OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

El contrato tiene por objeto que ACCION administre y reciba para el FIDEICOMISO los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de este.

### **3 DESCRIPCION DEL PROYECTO**

Consiste en la construcción de un proyecto que constara de dos edificaciones Torre 1 destinada a 6 niveles de parqueaderos para 113 estacionamientos para privados, 22 estacionamientos para visitantes, 94 cuartos útiles, 6 locales comerciales y 75 unidades residenciales. Torre 2 destinada a 6 niveles de parqueaderos para 71 establecimientos para privados, 16 estacionamientos para visitantes, 96 cuartos útiles, 7 locales comerciales y 113 unidades residenciales, áreas técnicas, zonas comunes y portería, al proyecto se asigna en su acceso principal, la siguiente nomenclatura Carrera 43 A N° 71 sur 41, zona urbana del municipio de Sabaneta.

Ubicación del Proyecto: CALLE 72 SUR NO. 43 A 03 - SABANETA

### **4 MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA**

El registro que tiene la Fiduciaria de los aportes recibidos hasta la fecha de corte del presente informe periódico, y realizados por el adquirente se informan en el **ANEXO** – Reporte estado de cuenta.

### **5 CONSTRUCTOR, INTERVENTOR E INFORMACIÓN SUMINISTRADA SOBRE EL AVANCE DEL PROYECTO**

#### **A) Responsable de la construcción del proyecto**

El constructor del proyecto es PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.

#### **B) Interventor del proyecto**

En la actualidad el proyecto inmobiliario tiene designado como interventor al señor JESUS MARIA DUQUE SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71693338.

#### **C) Información suministrada por el constructor/ interventor del proyecto**

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

La información solicitada por la fiduciaria al constructor / interventor para el periodo de la rendición, se encuentra pendiente de entrega.

### **6 ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE LA FIDUCIARIA**

Las gestiones que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCION, realiza en ejecución del negocio fiduciario tienen que ver con la vinculación de terceros y la administración de los recursos destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Durante la Etapa o Fase Pre-operativa del negocio fiduciario ACCION realizó, entre otras gestiones, la vinculación de las personas interesadas en el proyecto aplicando para ello el estudio de conocimiento del cliente y atendiendo lo dispuesto por el SARLAFT de la compañía y las normas legales al respecto. También celebró, conjuntamente con el Promotor y/o Constructor, los contratos de vinculación con las personas interesadas en vincularse al proyecto inmobiliario. Así mismo, está a cargo del recaudo de los recursos entregados por los adquirentes y los administra de acuerdo con las instrucciones impartidas en los contratos de vinculación celebrados.

En la Etapa o Fase Operativa – Construcción, ACCION además de continuar vinculando terceros interesados en el proyecto inmobiliario, realiza entre otras gestiones: los giros ordenados por el Fideicomitente, lleva la contabilidad del fideicomiso, coadyuva al Constructor frente a las autoridades urbanísticas y de servicios públicos los permisos y gestiones que se requieran para el desarrollo del proyecto, concilia junto con la Gerencia del proyecto los ingresos del Fideicomiso, registra contablemente las mejoras sobre el Fideicomiso Lote, patrimonio autónomo que tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto. Atiende todos los requerimientos que realizan los adquirentes relacionados con certificaciones de aportes, estados de cuentas, conciliaciones de aportes etc.

En este punto es importante recordar que: a) Las obligaciones de ACCION son de medio y no de resultado; b) En desarrollo del contrato al que hace referencia la presente rendición de cuentas, la gestión de ACCION 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 de EL PROYECTO; c) ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) Una vez los recursos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

### **7 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS**

Las condiciones de entrega de los recursos o punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas.

### **8 SITUACIONES QUE HAYAN AFECTADO EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO CONOCIDAS POR LA FIDUCIARIA**

La primera torre se encuentra ejecutada en un 100% y se viene atendiendo algunas reclamaciones de posventas por parte del constructor. Referente a la segunda torre, la misma se encuentra suspendida por la iliquidez e inconvenientes técnicos que manifiesta el fideicomitente.

El constructor manifiesta haber realizado una preinversión sobre el lote cercana a los \$ 1.500.000.000.

A la fecha, el lote de la segunda etapa se encuentra en el fideicomiso como respaldo para la devolución futura de los aportes realizados por los diferentes BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados a la etapa 2 del proyecto.

**FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**  
Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

## **9 ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE**

En cumplimiento de la normatividad vigente, atentamente nos permitimos solicitar su colaboración en la actualización de sus datos, la cual debe realizarse al menos una vez al año.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción 'Mis datos' y diligenciar la información que desee actualizar.

**NOTA:** Si aún no se ha registrado como cliente, debe efectuar el proceso de registro a través de la opción ¡Soy nuevo! solicitar clave de acceso.

## **10 ZONA DE INFORMACIÓN – CENTRO DE NEGOCIOS**

En nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), podrá descargar la siguiente información:

- Estados de cuentas
- Certificaciones de Aportes.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co), opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción "Documentos".

**NOTA:** Si aún no se ha registrado como cliente, debe efectuar el proceso de registro a través de la opción ¡Soy nuevo! solicitar clave de acceso.

## **11 ANEXOS**

Se adjuntan los siguientes informes corte 01/07/2021 y el 31/12/2021.

- ESTADO DE CUENTA
- Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, que puede consultar en:  
<https://www.accion.com.co/sites/default/files/Cartilla-negocios-fiduciarios.pdf>

Cordialmente,



**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**  
Representante Legal

Acción Fiduciaria ha dispuesto un canal de comunicación denominado "Línea Ética" con el fin de recibir denuncias de personas que detecten irregularidades o conductas asociadas a fraudes, incumplimientos normativos, violaciones al

## **FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

Código de Ética y Conducta u otros hechos o circunstancias que afecten o puedan afectar el adecuado funcionamiento del control interno de la fiduciaria.

Usted puede dar a conocer sus denuncias a través del buzón Línea Ética accediendo a través del link: <https://www.accion.com.co/linea-etica> o mediante el correo electrónico [linea.etica@accion.com.co](mailto:linea.etica@accion.com.co).

**FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**  
 Para el periodo comprendido entre el 01/07/2021 y el 31/12/2021

**ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA**

**Proyecto:** FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON      **Inmueble:** APARTAMENTO 1205 /  
**Nombre:** JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL      **Valor Inmueble:** \$123.120.826,00  
**Identificación:** 71591951      **Valor Cuota Inicial:** \$123.120.826,00  
**Encargo:** 001300029415

**PLAN DE PAGOS**

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	30/11/2016	\$36.660.000,00	\$28.660.000,00
2	CUOTA INICIAL	31/12/2016	\$3.432.000,00	\$0,00
3	CUOTA INICIAL	31/01/2017	\$83.028.826,00	\$0,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$123.120.826,00</b>	<b>\$28.660.000,00</b>

**DETALLE DE APORTES**

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
27/03/2013	23/07/2013	\$510.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
27/03/2013	23/07/2013	\$1.990.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
27/03/2013	23/07/2013	\$2.500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
01/04/2013	23/07/2013	\$6.500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
01/04/2013	23/07/2013	\$500.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
25/04/2013	23/07/2013	\$3.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA CARTERA
27/09/2013	28/10/2014	\$10.000.000,00	ADICION
16/12/2013	17/12/2013	\$3.660.000,00	ADICION
09/02/2015	09/02/2015	\$8.000.000,00	MANUAL: TRASLADO
	29/01/2018	(\$510.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	29/01/2018	(\$2.500.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	29/01/2018	(\$1.990.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	29/01/2018	(\$3.000.000,00)	DEVOL. POR AJUSTE KAP (-)
	<b>TOTAL CONSIGNADO</b>	<b>\$28.660.000,00</b>	



Unidad Inmobiliaria No. 902

ENCARGO DE VINCULACION al FIDEICOMISO RECURSOS Y LOTE LEMMON  
ETAPA 1

Entre el (la, los) suscrito(s)

a)

JORGE MARIO BERMUDEZ ANGEL C.C. 71.591.951 DE MEDELLIN

Mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Medellin, identificado(a) (os) tal y como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en

NOOMBRE PROPIO

y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE;**

b) **IVAN VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.019.010, quien actúa como gerente y representante Legal de la sociedad **SECTOR URBANO S.A.S.** identificada con Nit. 900401558-3, quién para efectos del presente contrato se denominará **LA BENEFICIARIA.**

c) La sociedad denominada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de marzo de 1992, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, representada en este contrato por el señor **FRANCISCO DUQUE GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.553.218 quien obra como apoderado según poder constituido por Escritura Pública 6.691 del 22 de diciembre de 2009 de la Notaria 25 de Medellín, sociedad que en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA.**



## ANTECEDENTES

**Primero:** LA BENEFICIARIA, celebró con ACCION un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, contrato de fiducia que consta en documento privado de fecha 6 de mayo de 2011.

**Segundo:** El objeto del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, consiste en que ACCION administre a través del patrimonio autónomo los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta según las reglas establecidas en el contrato y, una vez cumplidas las condiciones acordadas y previo visto bueno de la Interventoría del proyecto, los entregue al LA BENEFICIARIA para el desarrollo del PROYECTO.

**Tercero:** LA BENEFICIARIA, en calidad de fideicomitente, celebró con ACCION un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON, contrato de fiducia, cuyo objeto consistirá en que ACCION mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que se le transfieran a título de fiducia mercantil y permita que LA BENEFICIARIA por su cuenta y riesgo adelante sobre ellos un proyecto de construcción y transfiera a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades resultantes del mismo.

**Cuarto:** LOS BENEFICIARIOS DE AREA se vinculan como tales al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, LA BENEFICIARIA le haga entrega material de la unidad de vivienda cuyo número y características generales quedaron mencionadas en anexo # 1 de este contrato y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO LOTE LEMMON le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma.

### **Quinto. Manifestaciones preliminares de LOS BENEFICIARIOS DE AREA:**

- 5.1 Declaran conocer y aceptar el contrato de fiducia contentivo del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, cuya vocera es ACCION y que se constituyó mediante documento privado de fecha 6 de mayo de 2011. por acuerdo de voluntades entre LA BENEFICIARIA en calidad de fideicomitentes y ACCION.
- 5.2 Declaran conocer y aceptar la minuta del contrato de fiducia contentivo del FIDEICOMISO LOTE LEMMON, cuya vocera es ACCION y que se constituirá entre LA BENEFICIARIA en calidad de fideicomitentes y ACCION.
- 5.3 Que suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en los contratos de fiducia mercantil se establecen (FIDEICOMISO LOTE LEMMON y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON), con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.



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

- a. **FIDEICOMISO LOTE LEMMON:** Es el patrimonio autónomo titular de los derechos de dominio de las unidades inmobiliarias derivadas de la construcción del **PROYECTO** y como tal, deberá transferirlas a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** una vez se cumplan todos los requisitos establecidos en el presente contrato para tal efecto.
- b. **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON:** Es el patrimonio autónomo que, una vez cumplidos los requisitos estipulados en la cláusula tercera del presente contrato, será incrementado con los recursos que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se obliguen a entregar en virtud de la suscripción del mismo; recursos estos que serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.
- c. **PROYECTO:** Consiste en la construcción que **LA BENEFICIARIA** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa hará de un proyecto que consiste en la construcción de 2 torres para un total de 158 apartamentos, 23 oficinas 8 locales comerciales. Este proyecto se desarrollara en dos etapas: La primera etapa consta de 71 apartamentos, 6 locales comerciales y 5 oficinas; La segunda etapa consta de 87 apartamentos 2 locales comerciales y 18 oficinas. La beneficiaria podrá incorporar o adicionar nuevas unidades, previa autorización de las autoridades municipales correspondientes el proyecto está ubicado en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta.

El **PROYECTO** será desarrollado sobre los inmuebles de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**. Son dos inmuebles con un área aproximada de 1149 mts<sup>2</sup> y se identifican con el Folio de Matricula Inmobiliaria número No. 001-0147673 y 001-0147674 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. La descripción de la unidad a que se vinculan **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, la darán a conocer **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** en forma detallada en documento adjunto como ANEXO No. 1 al presente contrato denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES (especificaciones y descripción de los apartamentos). **LA BENEFICIARIA** expresamente advierte y así también expresamente lo acepta **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y/o **EL CONSTITUYENTE**, que el proyecto inicial pueda ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanismo y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es función de **LA FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**Séptimo.** Dado que **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del **PROYECTO**, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que



han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa(s) unidad(es) le(s) corresponda(n) en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el predio sobre el cual se ejecute el **PROYECTO, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de beneficiarios con relación a los demás derechos y obligaciones propios de **LA BENEFICIARIA**.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: EL (LA) (LOS) CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE AREA** se obliga entonces irrevocablemente a entregar **A ACCION FIDUCIARIA S.A** la suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/L ( \$157.015.299 ) que será pagada así:

**A) EN DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE** la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/L ( \$ 56.185.325), que será pagada así :

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DIA	MES	AÑO
	\$5.000.000	29	FIRMA DEL PRESENTE	DOCUMENTO
1	\$51.185.325	30	ABRIL	2012
2				
3				
4				
5				
6				
7				



8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

**B) CON EL PRODUCTO DE UN CREDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA** la suma de CIENTO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTI NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L (\$100.829.974) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** reconocerán y pagarán, a partir de la fecha de la entrega material del inmueble, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Para pagar la suma descrita en el literal B), **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obligan a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **LA BENEFICIARIA** así se lo requieran por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON o LOTE LEMMON**. La solicitud de crédito deberá elaborarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**. Transcurrido el plazo sin que



**LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA BENEFICIARIA** podrá cobrar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la ley sobre la suma descrita en el literal B) o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y pudiendo **LA BENEFICIARIA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA BENEFICIARIA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima sexta. En este evento, **LA FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le impartan **LA BENEFICIARIA**, procederá a devolver y sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el fideicomiso y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, éste deberá restituirlo dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **LA BENEFICIARIA**.

Sin embargo, si la entidad financiera en mención desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le presentó o porque éste no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** pudiendo entonces **LA**



**BENEFICIARIA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante o acudir al mecanismo previsto en la cláusula décima quinta.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio distinta a la suma descrita en el literal B) de la cláusula primera, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo, a favor de **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera en mención notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, **LA BENEFICIARIA** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B) de esta cláusula y desde esa fecha cobrará intereses de mora a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo **LA BENEFICIARIA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante; sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula décima quinta.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Los pagos que efectúe **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del crédito que a ella solicitará **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, éste deberá constituir en favor de aquélla hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula sexta, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste.

**ATENCIÓN: LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCIÓN FIDUCIARIA DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE VENTAS DE LA BENEFICIARIA CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.**

Cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de este contrato incumpla con los pagos indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

El incumplimiento en el pago dará derecho a **LA FIDUCIARIA** para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, o las que pueda adelantar **LA BENEFICIARIA** en su



contra de acuerdo con lo previsto en este contrato, en especial la prevista en la cláusula décima sexta como cláusula penal.

**SEGUNDA: OBJETO.** LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. LA FIDUCIARIA, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO LOTE LEMMON que se constituirá con el inmueble en el cual LA BENEFICIARIA desarrollarán, por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y se imputarán al valor del inmueble al cual LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, las cuales se prevén más adelante.

Los rendimientos de los dineros administrados por LA FIDUCIARIA de igual forma se entregarán al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE en virtud de su vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por LA BENEFICIARIA del mencionado patrimonio autónomo.

**TERCERA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS.** LA FIDUCIARIA hará la entrega al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON de los dineros, una vez se cumplan las siguientes condiciones para cada una de las etapas a desarrollarse:

- a) La entrega por parte de LA BENEFICIARIA, de un número mínimo de encargos fiduciarios de vinculación al FIDEICOMISO, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de EL PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por LA BENEFICIARIA, y que está determinado en un sesenta y cinco por ciento (65%) para la primera etapa; es decir, se requiere 54 unidades inmobiliarias y el 65% para la segunda que corresponde a 70 unidades inmobiliarias vendidas.
- b) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por LA BENEFICIARIA.
- c) La Licencia de urbanismo y construcción del PROYECTO, vigentes.
- d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del BIEN INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO LOTE LEMMON, y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen.
- e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable.
- f) Crédito aprobado por una entidad financiera.



Para el cumplimiento de las condiciones para la primera etapa del proyecto, se señala como plazo el día 30 de marzo de 2012, prorrogable automáticamente por ciento veinte (120) días adicionales es decir hasta el día 30 de julio de 2012.

**EL BENEFICIARIO DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** declara conocer y aceptar que la determinación del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO:** Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de los dineros entregados a la misma, el equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total previsto en la cláusula primera, los que serán entregados a **LA BENEFICIARIA**, y restituirá el excedente a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA**. Si las sumas descontadas a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y entregadas a **LA BENEFICIARIA** no alcanzaren el **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total previsto en la cláusula primera, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** deberá cancelar a **LA BENEFICIARIA** la diferencia dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del vencimiento del plazo pactado en la cláusula tercera, sin que sea responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** su cobro.

**CUARTA: PAGOS.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obligan irrevocablemente a entregar a **LA FIDUCIARIA** las sumas indicadas en la cláusula primera.

**QUINTA: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES.** Si vencido el plazo previsto en la cláusula tercera o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a **LA FIDUCIARIA**.

**SEXTA: VINCULACIÓN.** Cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula tercera, dentro del plazo previsto, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como un **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** y del contrato que celebrará para constituir el **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**.



Por lo tanto, lo que a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, del siguiente inmueble (como cuerpo cierto) que hace parte del **PROYECTO**:

<b>APARTAMENTO 902</b>	<b>ETAPA TORRE 1</b>	<b>AREA 71.8 MT2</b>
<b>PARQUEADERO 154</b>	<b>SOTANO 5 TORRE 1</b>	
<b>CUARTO UTIL 142</b>	<b>SOTANO 5 TORRE 1</b>	<b>3.85 MT2</b>

Así como del porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal que se dicte para **EL PROYECTO**.

**LA BENEFICIARIA** deja expresa constancia de que una o las áreas antes señalada(s) podrá(n) aumentar o disminuir hasta en un diez por ciento (10%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En estos eventos habrá lugar al aumento del valor indicado en la cláusula primera, si el área aumentare, o a la rebaja del mismo, si el área disminuyere, pudiendo **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** desistir de este encargo si no le interesare el área o no estuviere en capacidad de pagar su mayor valor cuando ésta aumentare.

Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al (los) inmueble(s) antes indicado(s) es provisional ya que la definitiva será la que asigne La Secretaria de Planeación del Municipio de **Sabaneta**. En el evento en que ésta(s) no coincida(n) con la(s) antes indicada(s), le será (n) informada (s) por **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni adquirirá los derechos ni contraerá las obligaciones que el contrato de Fiducia al cual se vincula tendrá establecidas para **LA BENEFICIARIA**, conservando ésta todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, **EL CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sólo tendrá derecho a que se le transfiera el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) antes señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción del proyecto, con sus zonas comunes, se harán constar en el reglamento de propiedad horizontal. Las características de la (s) unidad (des) aparecen en el **LISTADO DE ESPECIFICACIONES** anexo a este contrato y que se entiende parte integrante de éste (**ANEXO No 1**). En la transferencia de dominio de la (s) unidad (des) de dominio particular que adquirirá **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones



de **LA FIDUCIARIA** son totalmente independientes al desarrollo y culminación del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA BENEFICIARIA** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO**, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **CONSTITUYENTES** pretenda introducir por su cuenta, a las unidades que le correspondan en el proyecto. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago., Se deja expresa constancia de que **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por **LA BENEFICIARIA** perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones al bien que no hayan sido efectuadas por ella y que acepta que la fecha de entrega pactada en la cláusula décima segunda de este contrato pueda llegar a aplazarse; de ocurrir este evento, la causación de intereses de subrogación, gastos de administración, servicios públicos, impuesto predial y demás conceptos pertinentes, empezarán a contar para **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** desde la fecha en que se hubiere entregado el bien de no haberse efectuado las reformas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **LA BENEFICIARIA** garantiza a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE**, por seis (6) meses, contados a partir de la fecha de entrega del(los) bien(es), el buen funcionamiento del mismo, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA BENEFICIARIA**. Los detalles de acabado tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán ser informados por escrito a **LA BENEFICIARIA** por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

Esta obligación de **LA BENEFICIARIA** se contrae con relación a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE** y con independencia de **LA FIDUCIARIA** y de **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, por no ser el proyecto de construcción objeto del contrato de fiducia.

**PARÁGRAFO CUARTO:** **LA BENEFICIARIA** concurrirán a la defensa de **LA FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el párrafo anterior, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ésta corresponda en virtud de lo estipulado.

**SÉPTIMA: DECLARACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE. EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre el bien que integra **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, es responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo, y quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad, y que **LA FIDUCIARIA** será la titular del inmueble sobre el que se desarrollará **EL PROYECTO**, sin injerencia en el



desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **LA BENEFICIARIA**, en virtud de la presente vinculación.

**OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES.** **LA BENEFICIARIA** garantizan que la unidad cuyo dominio se transferirá a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, estará al momento de la transferencia, libre de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido **EL PROYECTO**. **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esta entidad en lo que hace relación al inmueble señalado en la cláusula sexta, en la misma escritura en que se transfiera a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** su dominio.

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaria y en la fecha y hora que oportunamente indicará **LA FIDUCIARIA**, una vez se haya cumplido por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte de **LA BENEFICIARIA**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá. No obstante lo anterior, **LA BENEFICIARIA** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

Si cumplidas las anteriores condiciones, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar a favor de **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** como sanción de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.l.m.v) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor de **EL FIDEICOMISO** en el evento en que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **LOS**



**BENEFICIARIOS DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARÁGRAFO:** Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no comparece a la notaria el día y hora señalados para otorgar la escritura pública, **LA FIDUCIARIA** podrá a su elección:

A) Dar cumplimiento al presente contrato, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio del inmueble de que trata este encargo y para éste efecto **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** autoriza, a quien actué como Interventor del Proyecto, a comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, y estipulando a su favor de conformidad con lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil Colombiano, quedando facultado el Interventor para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del inmueble y la afectación o no a vivienda familiar.

B) O desistir del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, solicitándole a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** la restitución material del inmueble, si este le hubiere sido entregados. En este caso **LA FIDUCIARIA** le restituirá las sumas aportadas en virtud del presente contrato, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el inmueble y previa deducción de la suma indicada en la cláusula décima sexta como cláusula penal.

**DECIMA: GASTOS:** Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) serán asumidos por partes iguales, mitad por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y mitad por **LA BENEFICIARIA**, la inscripción en la oficina de registro de la escritura de transferencia del dominio y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vinculan **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste último.

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.** A partir de la fecha de la entrega material por **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de la unidad señalada en la cláusula sexta, serán de cargo de éste último los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por impuesto predial y las cuotas de administración que le corresponda al inmueble al cual se vincula. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de celebración del presente contrato o encargo, serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre la unidad que habrá de transferirse a él mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal (diferente al impuesto predial), departamental o nacional y que recaigan sobre el lote en el cual se levantará **EL PROYECTO**, siempre y cuando éste se desarrolle.



**PARAGRAFO:** Para efectos de garantizar el pago de estas sumas, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, al momento de la firma del presente encargo, deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones.

**DÉCIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la unidad la efectuarán directamente **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, y está prevista para 15 meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio (zonas comunes y aptos sin reformas) y 3 meses adicionales para los aptos que soliciten reformas; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga a pagar en este documento. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** un plazo de gracia de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LA BENEFICIARIA** deberán reconocer y pagar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) mensual, sobre el total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** haya pagado al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** siempre y cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** esté al día en el pago de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado, tanto por concepto del valor del inmueble, como de reformas, si las hubiere. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LA BENEFICIARIA**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por **LA BENEFICIARIA** la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento de **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al Fideicomiso mismo y a **LA FIDUCIARIA**. En el evento de que al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**; **LA BENEFICIARIA**, podrá, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la unidad que le corresponde a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, sin que por ello se presente incumplimiento por



parte de **LA FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** O DEL **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, y en consecuencia, podrá aplazarse la fecha de la entrega material.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el inmueble esté terminado y listo para su entrega material, LA **BENEFICIARIA** lo harán saber por escrito a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan **LA BENEFICIARIA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** ha recibido el inmueble, habiendo cumplido **LA BENEFICIARIA** con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no se presentare a recibir el bien, **LA BENEFICIARIA** tendrán derecho a considerar que tal inmueble ha sido recibido a satisfacción por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de **LA BENEFICIARIA**.

**DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

Que el Proyecto **LEMMON**, consiste en la construcción que **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa harán de un proyecto que consta de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 71 apartamentos 6 locales comerciales y 5 oficinas, la segunda por una torre de 87 apartamentos, 2 locales comerciales y 18 oficinas, ubicada en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta. La beneficiaria podrá incorporar o adicionar nuevas etapas, previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

Respecto a su ejecución total no existe ningún compromiso por parte de **LA BENEFICIARIA**, ni en cuanto a su construcción, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **LA BENEFICIARIA** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

Que **EL PROYECTO** podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes, o por cambios en las exigencias del mercado o en razón de situaciones imprevistas generadas en



el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula sexta, y que le fueron presentados por **LA BENEFICIARIA** a LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, los cuales éste último declara conocer y aceptar. No es función de **LA FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**DÉCIMA CUARTA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS.** Serán de cargo de LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria que se causen a partir de la fecha en que, según este contrato, se le entregue o se entienda entregado materialmente el inmueble al que se vincula, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

**DÉCIMA QUINTA: MORA EN LA ENTREGA DE RECURSOS.-** En el evento en que LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA** incurra en mora en la entrega de los recursos a que se obligó, por más de sesenta (60) días, lo cual se entiende como un desistimiento tácito del negocio, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos anteriormente, **LA BENEFICIARIA** podrán solicitar a **LA FIDUCIARIA** la restitución de los recursos entregados hasta esa fecha por LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA**, menos el veinte por ciento (20%) del valor entregado, quedando en libertad LOS BENEFICIARIOS DE vincular con relación a la unidad de que trata el presente contrato, a terceros **BENEFICIARIOS DE AREA**.

**DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte de **LA BENEFICIARIA** o LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del total de las sumas que LOS BENEFICIARIOS DE **ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendarios siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar por la vía ejecutiva en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el



cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. En el evento de demandarse la resolución o la terminación del presente contrato por incumplimiento o mora de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. podrá retener para LA BENEFICIARIA la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibidas de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, pero siempre hasta el monto de los aportes hasta el momento realizados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: REMUNERACIÓN.** LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la siguiente retribución:

Por los recursos invertidos en el Fondo Común Ordinario, administrado por LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE declara conocer y aceptar

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente encargo termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos. Éstos y en los que incurra LA FIDUCIARIA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA para este concepto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se pagará a LA FIDUCIARIA medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente por registro de cesiones que llegaren a solicitar LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE pagaderos por EL CEDENTE y un (1) salario mínimo legal mensual vigente por registro de pignoraciones, pagadero por quien pignore su participación. Adicionalmente, LA BENEFICIARIA cobrará cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes a título de sanción por las cesiones que deba tramitar, que será cancelada en la cuenta a nombre del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y será asumida por CEDENTE Y CESIONARIO por partes iguales.

**DÉCIMA OCTAVA: VIGENCIA.** El término de duración del presente encargo será equivalente al término de duración del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y del FIDEICOMISO LOTE LEMMON.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN.** Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

Por terminación del contrato del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON O DEL FIDEICOMISO LOTE LEMMON

Por haberse cumplido plenamente su objeto.

Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.



Por las causales previstas en la ley.

**VIGÉSIMA: CESIÓN.** LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE podrán ceder en todo o en parte el presente encargo, previo visto bueno de LA BENEFICIARIA.

**VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL BENEFICIARIO: Carrera 38 No. 2 Sur-72. Loma de Alejandría, Medellín.

ACCIÓN FIDUCIARIA: Carrera 43 C No. 7 D 72 Medellín.

CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO DE ÁREA: CALLE 18 C SUR No. 43A - 200 APTO 608

**VIGÉSIMA SEGUNDA: INFORMACIÓN A LA CIFIN.** LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE autoriza a la FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiero - CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones, se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulan la materia. Igualmente,

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN-, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y LA BENEFICIARIA se obligan 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.



**VIGÉSIMA CUARTA: DECLARACIÓN.** LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE declara conocer y aceptar que:

En desarrollo del presente contrato, 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 de **EL PROYECTO**.

**LA FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se da a los recursos entregados.

La Interventoría Técnica y Administrativa del proyecto estará a cargo de la persona que designe más adelante la **BENEFICIARIA** la cual ha sido designada por **LA BENEFICIARIA** del **FIDEICOMISO**. Lo acepta en virtud de la confianza que le merece **LA BENEFICIARIA** quienes tendrán a su cargo el desarrollo del proyecto.

**LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **LA BENEFICIARIA** y/o a **LA GERENCIA** del proyecto, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dichas sociedades.

El deterioro de los bienes comunes de uso y goce general de la Urbanización que se entreguen por **LA BENEFICIARIA** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **LA BENEFICIARIA**.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGESIMA QUINTA: FALLECIMIENTO:** En el evento en que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **LA BENEFICIARIA** podrán dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberá dar instrucciones a **LA FIDUCIARIA** a los ocho (8) días hábiles siguientes a la notificación de la terminación de este contrato, de devolver a los herederos de la persona fallecida, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas de dicha persona, a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios **LOS BENEFICIARIO DE ÁREA** y/o **LOS CONSTITUYENTES**, al otro u otros, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o ellos recibida; **LA BENEFICIARIA** podrá optar por continuar con este encargo, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

2010-4/12



**VIGÉSIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, no al encargo fiduciario que caducó, ya que el presente, constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

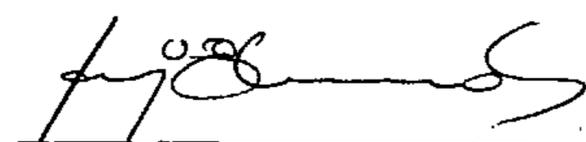
**ATENCION: LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCION FIDUCIARIA S.A. DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE VENTAS DE LA BENEFICIARIA CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCION FIDUCIARIA S.A. O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.**

**ANEXOS:**

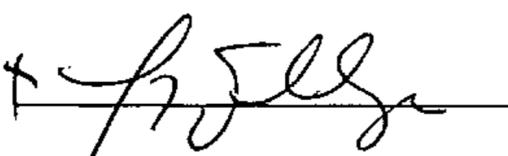
- Especificaciones de los apartamentos.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín a los treinta y un días del mes de Mayo del año 2.012

Las diferencias entre los pagos efectuados y el recaudo realizado por la Fiduciaria, serán aclaradas **previa presentación de las consignaciones correspondientes**  
~~EL CONSTITUYENTE BENEFICIARIO DE AREA~~

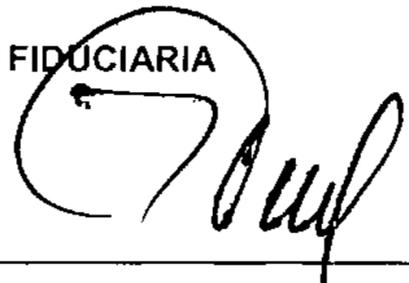
  
C.C. No. 71.591.957. 

LA BENEFICIARIA



\_\_\_\_\_  
C.C.

LA FIDUCIARIA

  
FRANCISCO DUQUE GONZALEZ  
C.C. 70.553.218  
ACCION FIDUCIARIA



Unidad Inmobiliaria No. 1205

ENCARGO DE VINCULACION al FIDEICOMISO RECURSOS Y LOTE LEMMON  
ETAPA 2

Entre el (la, los) suscrito(s)

a)

Jorge Mario Bermudez Angel cc. 71591951

Mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Medellin, identificado(a) (os) tal y como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en

Nombre propio

y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE;**

b) **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.019.010, quien actúa como gerente y representante Legal de la sociedad **SECTOR URBANO S.A.S.** identificada con Nit. 900401558-3, constituida por **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ Y LA SOCIEDAD INGENIERIA VIAL Y URBANISMO**, quien para efectos del presente contrato se denominará **LA BENEFICIARIA.**

c) La sociedad denominada **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaria Décima del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de marzo de 1992, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, representada en este contrato por el señor **FRANCISCO DUQUE GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.553.218 quien obra como



apoderado según poder constituido por Escritura Pública 6.691 del 22 de diciembre de 2009 de la Notaria 25 de Medellín, sociedad que en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**.

## ANTECEDENTES

**Primero:** **LA BENEFICIARIA**, celebró con **ACCION** un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, contrato de fiducia que consta en documento privado de fecha 6 de mayo de 2011.

**Segundo:** El objeto del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, consistió en que **ACCION** administre a través del patrimonio autónomo los aportes que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta según las reglas establecidas en el contrato y, una vez cumplidas las condiciones acordadas y previo visto bueno de la Interventoría del proyecto, los entregue al **LA BENEFICIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**.

**Tercero:** **LA BENEFICIARIA**, en calidad de fideicomitente, celebró con **ACCION** un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, contrato de fiducia, cuyo objeto consistirá en que **ACCION** mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que se le transfieran a título de fiducia mercantil y permita que **LA BENEFICIARIA** por su cuenta y riesgo adelante sobre ellos un proyecto de construcción y transfiera a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, las unidades resultantes del mismo.

**Cuarto:** **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se vinculan como tales al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, **LA BENEFICIARIA** le haga entrega material de la unidad de vivienda cuyo número y características generales quedaron mencionadas en anexo # 1 de este contrato y que **ACCION** como administradora del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma.

### Quinto. Manifestaciones preliminares de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**:

- 5.1 Declaran conocer y aceptar el contrato de fiducia contenido del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, cuya vocera es **ACCION** y que se constituyó mediante documento privado de fecha 6 de mayo de 2011 por acuerdo de voluntades entre **LA BENEFICIARIA** en calidad de fideicomitentes y **ACCION**.
- 5.2 Declaran conocer y aceptar la minuta del contrato de fiducia contenido del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, cuya vocera es **ACCION** y que se constituirá entre **LA BENEFICIARIA** en calidad de fideicomitentes y **ACCION**.
- 5.3 Que suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ACCION** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en los contratos de fiducia mercantil se establecen (**FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y **FIDEICOMISO RECURSOS**



LEMMON), con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

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

- a. **FIDEICOMISO LOTE LEMMON:** Es el patrimonio autónomo titular de los derechos de dominio de las unidades inmobiliarias derivadas de la construcción del **PROYECTO** y como tal, deberá transferirlas a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** una vez se cumplan todos los requisitos establecidos en el presente contrato para tal efecto.
- b. **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON:** Es el patrimonio autónomo que, una vez cumplidos los requisitos estipulados en la cláusula tercera del presente contrato, será incrementado con los recursos que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se obliguen a entregar en virtud de la suscripción del mismo; recursos estos que serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.
- c. **PROYECTO:** Consiste en la construcción que **LA BENEFICIARIA** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa hará de un proyecto de apartamentos que se denominará **LEMMON**, y que constará de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 81 apartamentos, la segunda por una torre de 115 apartamentos y 5 unidades Locales comerciales ubicados en el primer piso. Esta torre constituye la segunda etapa del proyecto, por lo que compartirá zonas comunes con la torre I, ubicado en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta.

El **PROYECTO** será desarrollado sobre los inmuebles de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**. Son dos inmuebles con un área aproximada de 1149 mts<sup>2</sup> y se identifican con el Folio de Matricula Inmobiliaria número No. 001-0147673 y 001-0147674 y 001-1127311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. La descripción de la unidad a que se vinculan **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, la darán a conocer **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** en forma detallada en documento adjunto como ANEXO No. 1 al presente contrato denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES (especificaciones y descripción de los apartamentos). **LA BENEFICIARIA** expresamente advierte y así también expresamente lo acepta **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y/o **EL CONSTITUYENTE**, que el proyecto inicial pueda ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanismo y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es función de **LA FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.



Séptimo. Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa(s) unidad(es) le(s) corresponda(n) en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el predio sobre el cual se ejecute el PROYECTO, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de beneficiarios con relación a los demás derechos y obligaciones propios de LA BENEFICIARIA.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE se obliga entonces irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA la suma de *cientos diez y nueve millones seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos veintiseis pesos MIL* (\$ 119 688 826 ) así:

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de *treinta y seis millones seiscientos sesenta mil pesos* (\$ 36.660.000 ) en las siguientes fechas:

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DIA	MES	AÑO
	<i>5000.000</i>	<i>30</i>	FIRMA DEL PRESENTE	ENCARGO
<i>1</i>	<i>31 660.000</i>	<i>30</i>	<i>Año</i>	<i>2013 - Cesantías</i>
<i>2</i>				
<i>3</i>				
<i>4</i>				
<i>5</i>				
<i>6</i>				



7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

B) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE** la suma de ochenta y tres millones veinte y ocho mil ochocientos veinte y seis pesos M/L (\$ 83.028.826 ) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE** reconocerán y pagarán, a partir de la fecha de la entrega material del inmueble, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito



de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Para pagar la suma descrita en el literal B), **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obligan a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **LA BENEFICIARIA** así se lo requieran por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON o LOTE LEMMON**. La solicitud de crédito deberá elaborarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**. Transcurrido el plazo sin que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA BENEFICIARIA** podrá cobrar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la ley sobre la suma descrita en el literal B) o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y pudiendo **LA BENEFICIARIA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA BENEFICIARIA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima



sexta. En este evento, **LA FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le impartan **LA BENEFICIARIA**, procederá a devolver y sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el fideicomiso y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, éste deberá restituirlo dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **LA BENEFICIARIA**.

Sin embargo, si la entidad financiera en mención desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le presentó o porque éste no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** pudiendo entonces **LA BENEFICIARIA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante o acudir al mecanismo previsto en la cláusula décima quinta.

**PARAGRAFO CUARTO:** En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio distinta a la suma descrita en el literal B) de la cláusula primera, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo, a favor de **LA BENEFICIARIA**.

**PARAGRAFO QUINTO:** Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera en mención notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, **LA BENEFICIARIA** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B) de esta cláusula y desde esa fecha cobrará intereses de mora a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo **LA BENEFICIARIA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante; sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula décima quinta.

**PARAGRAFO SEXTO:** Los pagos que efectúe **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

**PARAGRAFO SEPTIMO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del crédito que a ella solicitará **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, éste deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula sexta, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste.



**ATENCIÓN: LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCIÓN FIDUCIARIA DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE VENTAS DE LA BENEFICIARIA CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.**

Cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de este contrato incumpla con los pagos indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

El incumplimiento en el pago dará derecho a **LA FIDUCIARIA** para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, o las que pueda adelantar **LA BENEFICIARIA** en su contra de acuerdo con lo previsto en este contrato, en especial la prevista en la cláusula décima sexta como cláusula penal.

**SEGUNDA: OBJETO.** **LA FIDUCIARIA** administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. **LA FIDUCIARIA**, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** que se constituirá con el inmueble en el cual **LA BENEFICIARIA** desarrollarán, por su cuenta y riesgo, **EL PROYECTO**. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y se imputarán al valor del inmueble al cual **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** al **FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, las cuales se prevén más adelante. Los rendimientos de los dineros administrados por **LA FIDUCIARIA** de igual forma se entregarán al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en virtud de su vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por **LA BENEFICIARIA** del mencionado patrimonio autónomo.

**TERCERA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS.** **LA FIDUCIARIA** hará la entrega al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** de los dineros, una vez se cumplan las siguientes condiciones para cada una de las etapas a desarrollarse:



- a) La entrega por parte de **LA BENEFICIARIA**, de un número mínimo de encargos fiduciarios de vinculación al **FIDEICOMISO**, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de **EL PROYECTO**, de conformidad con la certificación emitida por **LA BENEFICIARIA**, y que está determinado en un sesenta y cinco por ciento (65%) para la primera etapa; es decir, se requiere 49 unidades inmobiliarias y el sesenta y cinco por ciento (65%) para la segunda y que equivale a 50 unidades inmobiliarias vendidas.
- b) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por **LA BENEFICIARIA**.
- c) La Licencia de urbanismo y construcción del **PROYECTO**, vigentes.
- d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del **BIEN INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen.
- e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable.
- f) Crédito aprobado por una entidad financiera.

Para el cumplimiento de las condiciones, se señala como plazo el día 31 de Noviembre de 2013, prorrogable automáticamente por noventa (90) días adicionales es decir hasta el día 28 de Febrero de 2014..

**EL BENEFICIARIO DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** declara conocer y aceptar que la determinación del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**PARÁGRAFO:** Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de los dineros entregados a la misma, el equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total previsto en la cláusula primera, los que serán entregados a **LA BENEFICIARIA**, y restituirá el excedente a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA**. Si las sumas descontadas a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** y entregadas a **LA BENEFICIARIA** no alcanzaren el **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total previsto en la cláusula primera, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** deberá cancelar a **LA BENEFICIARIA** la diferencia dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del vencimiento del plazo pactado en la cláusula tercera, sin que sea responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** su cobro.

**CUARTA: PAGOS.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obligan irrevocablemente a entregar a **LA FIDUCIARIA** las sumas indicadas en la cláusula primera.

**QUINTA: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES.** Si vencido el plazo previsto en la cláusula tercera o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas,



se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a **LA FIDUCIARIA**.

**SEXTA: VINCULACIÓN.** Cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula tercera, dentro del plazo previsto, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como un **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** y del contrato que celebrará para constituir el **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**.

Por lo tanto, lo que a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, del siguiente inmueble (como cuerpo cierto) que hace parte del **PROYECTO**:

APARTAMENTO	ETAPA	AREA
1205	2	42.71 m <sup>2</sup>

Así como del porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal que se dicte para **EL PROYECTO**.

**LA BENEFICIARIA** deja expresa constancia de que una o las áreas antes señalada(s) podrá(n) aumentar o disminuir hasta en un diez por ciento (10%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En estos eventos habrá lugar al aumento del valor indicado en la cláusula primera, si el área aumentare, o a la rebaja del mismo, si el área disminuyere, pudiendo **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** desistir de este encargo si no le interesare el área o no estuviere en capacidad de pagar su mayor valor cuando ésta aumentare.

Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al (los) inmueble(s) antes indicado(s) es provisional ya que la definitiva será la que asigne La Secretaria de Planeación del Municipio de **Sabaneta**. En el evento en que ésta(s) no coincida(n) con la(s) antes indicada(s), le será (n) informada (s) por **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni adquirirá los derechos ni contraerá las obligaciones que el contrato de Fiducia al cual se vincula tendrá establecidas para **LA BENEFICIARIA**.



conservando ésta todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de LA BENEFICIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, EL CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO DE ÁREA, sólo tendrá derecho a que se le transfiera el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) antes señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción del proyecto, con sus zonas comunes, se harán constar en el reglamento de propiedad horizontal. Las características de la (s) unidad (des) aparecen en el LISTADO DE ESPECIFICACIONES anexo a este contrato y que se entiende parte integrante de éste (ANEXO No 1). En la transferencia de dominio de la (s) unidad (des) de dominio particular que adquirirá LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de LA FIDUCIARIA son totalmente independientes al desarrollo y culminación del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA BENEFICIARIA a través de la GERENCIA DEL PROYECTO, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o CONSTITUYENTES pretenda introducir por su cuenta, a las unidades que le correspondan en el proyecto. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Se deja expresa constancia de que EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por LA BENEFICIARIA perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones al bien que no hayan sido efectuadas por ella y que acepta que la fecha de entrega pactada en la cláusula décima segunda de este contrato pueda llegar a aplazarse; de ocurrir este evento, la causación de intereses de subrogación, gastos de administración, servicios públicos, impuesto predial y demás conceptos pertinentes, empezarán a contar para EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA desde la fecha en que se hubiere entregado el bien de no haberse efectuado las reformas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** LA BENEFICIARIA garantiza a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, por seis (6) meses, contados a partir de la fecha de entrega del(los) bien(es), el buen funcionamiento del mismo, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de LA BENEFICIARIA. Los detalles de acabado tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán ser informados por escrito a LA BENEFICIARIA por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

Esta obligación de LA BENEFICIARIA se contrae con relación a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y con independencia de LA FIDUCIARIA y de EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON Y FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, por no ser el proyecto de construcción objeto del contrato de fiducia.



**PARÁGRAFO CUARTO: LA BENEFICIARIA** concurrirán a la defensa de **LA FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el párrafo anterior, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ésta corresponda en virtud de lo estipulado.

**SÉPTIMA: DECLARACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE. EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre el bien que integra **EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, es responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo, y quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad, y que **LA FIDUCIARIA** será la titular del inmueble sobre el que se desarrollará **EL PROYECTO**, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **LA BENEFICIARIA**, en virtud de la presente vinculación.

**OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES. LA BENEFICIARIA** garantizan que la unidad cuyo dominio se transferirá a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, estará al momento de la transferencia, libre de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido **EL PROYECTO. EL FIDEICOMISO LOTE LEMMON** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esta entidad en lo que hace relación al inmueble señalado en la cláusula sexta, en la misma escritura en que se transfiera a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** su dominio.

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** y por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** o por sus cesionarios, en la Notaría y en la fecha y hora que oportunamente indicará **LA FIDUCIARIA**, una vez se haya cumplido por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte de **LA BENEFICIARIA**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la unidad que se transferirá. No obstante lo anterior, **LA BENEFICIARIA** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.



Si cumplidas las anteriores condiciones, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar a favor de **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** como sanción de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.l.m.v) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor de **EL FIDEICOMISO** en el evento en que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **EL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARÁGRAFO:** Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no comparece a la notaria el día y hora señalados para otorgar la escritura pública, **LA FIDUCIARIA** podrá a su elección:

A) Dar cumplimiento al presente contrato, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio del inmueble de que trata este encargo y para éste efecto **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** autoriza, a quien actué como Interventor del Proyecto, a comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, y estipulando a su favor de conformidad con lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil Colombiano, quedando facultado el Interventor para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del inmueble y la afectación o no a vivienda familiar.

B) O desistir del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, solicitándole a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** la restitución material del inmueble, si este le hubiere sido entregados. En este caso **LA FIDUCIARIA** le restituirá las sumas aportadas en virtud del presente contrato, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el inmueble y previa deducción de la suma indicada en la cláusula décima sexta como cláusula penal.

**DECIMA: GASTOS:** Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) serán asumidos por partes iguales mitad por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y mitad por **LA BENEFICIARIA**, la inscripción en la oficina de registro de la escritura de transferencia del dominio y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vinculan **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste último



**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.** A partir de la fecha de la entrega material por LA BENEFICIARIA a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE de la unidad señalada en la cláusula sexta, serán de cargo de éste último los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por impuesto predial y las cuotas de administración que le corresponda al inmueble al cual se vincula. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de celebración del presente contrato o encargo, serán de cargo de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre la unidad que habrá de transferirse a él mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal (diferente al impuesto predial), departamental o nacional y que recaigan sobre el lote en el cual se levantará EL PROYECTO, siempre y cuando éste se desarrolle.

**PARAGRAFO:** Para efectos de garantizar el pago de estas sumas, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, al momento de la firma del presente encargo, deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones.

**DÉCIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la unidad la efectuarán directamente LA BENEFICIARIA a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, y está prevista para 15 meses contados a partir de punto de equilibrio (zonas comunes y aptos sin reformas) y 3 meses adicionales para los aptos que soliciten reformas; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga a pagar en este documento. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre LA BENEFICIARIA y LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE un plazo de gracia de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, LA BENEFICIARIA deberán reconocer y pagar a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE durante un término máximo de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) mensual sobre el total de las sumas que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE haya pagado al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON siempre y cuando LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE esté al día en el pago de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado, tanto por concepto del valor del inmueble, como de reformas, si las hubiere. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE aduzca incumplimiento de las obligaciones



contraídas en su favor por parte de **LA BENEFICIARIA**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por **LA BENEFICIARIA** la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento de **LA BENEFICIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al Fideicomiso mismo y a **LA FIDUCIARIA**. En el evento de que al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE, LA BENEFICIARIA**, podrá, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la unidad que le corresponde a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LA FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** o del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**, y en consecuencia, podrá aplazarse la fecha de la entrega material.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el inmueble esté terminado y listo para su entrega material, **LA BENEFICIARIA** lo harán saber por escrito a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan **LA BENEFICIARIA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** ha recibido el inmueble, habiendo cumplido **LA BENEFICIARIA** con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** no se presentare a recibir el bien, **LA BENEFICIARIA** tendrán derecho a considerar que tal inmueble ha sido recibido a satisfacción por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de **LA BENEFICIARIA**.

**DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:



- a. Que el Proyecto **LEMMON**, consiste en la construcción que **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa harán de un proyecto que constará de dos etapas a saber: la primera de ellas estará compuesta por una torre de 81 apartamentos, la segunda por una torre de 115 apartamentos y 7 unidades Locales comerciales ubicados en el primer piso. Esta torre constituye la segunda etapa del proyecto, por lo que compartirá zonas comunes con la torre I, ubicado en la calle 72 sur No.43-09 y calle 72 sur No. 43ª -01 del Municipio de Sabaneta.

Respecto a su ejecución total no existe ningún compromiso por parte de **LA BENEFICIARIA**, ni en cuanto a su construcción, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **LA BENEFICIARIA** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

Que **EL PROYECTO** podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes, o por cambios en las exigencias del mercado o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula sexta, y que le fueron presentados por **LA BENEFICIARIA** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, los cuales éste último declara conocer y aceptar. No es función de **LA FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **LA BENEFICIARIA**.

**DÉCIMA CUARTA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS.** Serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria que se causen a partir de la fecha en que, según este contrato, se le entregue o se entienda entregado materialmente el inmueble al que se vincula, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

**DÉCIMA QUINTA: MORA EN LA ENTREGA DE RECURSOS.**- En el evento en que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** incurra en mora en la entrega de los recursos a que se obligó, por más de sesenta (60) días, lo cual se entiende como un desistimiento tácito del negocio, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos anteriormente, **LA BENEFICIARIA** podrán solicitar a **LA FIDUCIARIA** la restitución de los recursos entregados hasta esa fecha por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, menos el veinte por ciento (20%) del valor entregado, quedando en libertad **LOS BENEFICIARIOS DE** vincular con relación a la unidad de que trata el presente contrato, a terceros **BENEFICIARIOS DE AREA**.



**DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte de **LA BENEFICIARIA** o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del total de las sumas que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendarios siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar por la vía ejecutiva en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. En el evento de demandarse la resolución o la terminación del presente contrato por incumplimiento o mora de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** podrá retener para **LA BENEFICIARIA** la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibidas de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, pero siempre hasta el monto de los aportes hasta el momento realizados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: REMUNERACIÓN.** **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a la siguiente retribución:

Por los recursos invertidos en el Fondo Común Ordinario, administrado por **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** declara conocer y aceptar

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente encargo termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos. Éstos y en los que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA** para este concepto.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se pagará a **LA FIDUCIARIA** medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente por registro de cesiones que llegaren a solicitar **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** pagaderos por **EL CEDENTE** y un (1) salario mínimo legal mensual vigente por registro de pignoraciones, pagadero por quien pignore su participación. Adicionalmente, **LA BENEFICIARIA** cobrará cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes a título de sanción por las cesiones que deba tramitar, que será cancelada en la cuenta a nombre del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** y será asumida por **CEDENTE Y CESIONARIO** por partes iguales.

**DÉCIMA OCTAVA: VIGENCIA.** El término de duración del presente encargo será equivalente al término de duración del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** y del **FIDEICOMISO LOTE LEMMON**.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN.** Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON O DEL FIDEICOMISO LOTE LEMMON**

Por haberse cumplido plenamente su objeto.

Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.

Por las causales previstas en la ley.

**VIGÉSIMA: CESIÓN.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** podrán ceder en todo o en parte el presente encargo, previo visto bueno de **LA BENEFICIARIA**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

**EL BENEFICIARIO:** Carrera 45 No 72 sur 116 Int 204

**ACCIÓN FIDUCIARIA:** Carrera 43 C No. 7 D-72 Medellín.

**CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO DE ÁREA:** \_\_\_\_\_

**VIGÉSIMA SEGUNDA: INFORMACIÓN A LA CIFIN.** **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiero - **CIFIN**- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.



Para todos los efectos, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN-, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE y LA BENEFICIARIA se obligan 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.

**VIGÉSIMA CUARTA: DECLARACIÓN.** LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE declara conocer y aceptar que:

En desarrollo del presente contrato, 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 de EL PROYECTO.

LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se da a los recursos entregados.

La Interventoría Técnica y Administrativa del proyecto estará a cargo de la persona que designe más adelante la BENEFICIARIA la cual ha sido designada por LA BENEFICIARIA del FIDEICOMISO. Lo acepta en virtud de la confianza que le merece LA BENEFICIARIA quienes tendrán a su cargo el desarrollo del proyecto.

LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a LA BENEFICIARIA y/o a LA GERENCIA del proyecto, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dichas sociedades.

El deterioro de los bienes comunes de uso y goce general de la Urbanización que se entreguen por LA BENEFICIARIA antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá



argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **LA BENEFICIARIA**.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGESIMA QUINTA: FALLECIMIENTO:** En el evento en que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL CONSTITUYENTE** fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **LA BENEFICIARIA** podrán dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberá dar instrucciones a **LA FIDUCIARIA** a los ocho (8) días hábiles siguientes a la notificación de la terminación de este contrato, de devolver a los herederos de la persona fallecida, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas de dicha persona, a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios **LOS BENEFICIARIO DE ÁREA** y/o **LOS CONSTITUYENTES**, al otro u otros, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o ellos recibida; **LA BENEFICIARIA** podrá optar por continuar con este encargo, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

**VIGÉSIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, no al encargo fiduciario que caducó, ya que el presente, constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**ATENCION: LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCION FIDUCIARIA S.A. DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE VENTAS DE LA BENEFICIARIA CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCION FIDUCIARIA S.A. O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.**

**ANEXOS:**

- Especificaciones de los apartamentos.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellin a los 30 días del mes de Marzo del año 2.013

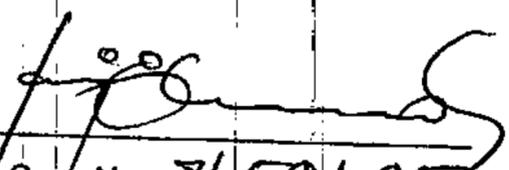
22/03/13

APTO 1205



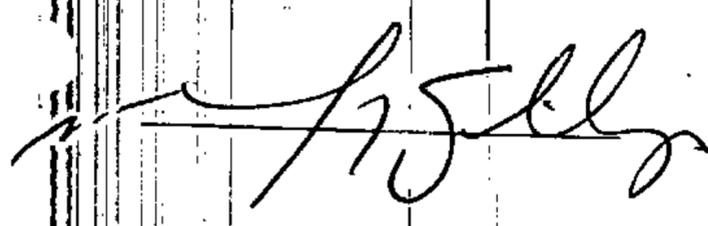
Las ~~de~~ ACCION FIDUCIARIA los pagos efectuados y el recargo realizado por la Fiduciaria, serán aclaradas previo presentación de las consignaciones correspondientes.

EL CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO DE ÁREA

  
C.C. No. 71.591.957



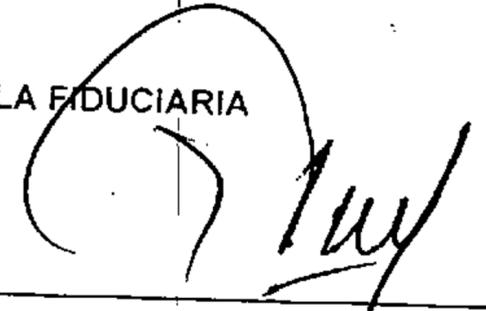
LA BENEFICIARIA





C.C.

LA FIDUCIARIA



FRANCISCO DUQUE GONZALEZ  
C.C. 70.553.218  
ACCION FIDUCIARIA



**OTROSÍ No. \_\_\_\_\_ AL ENCARGO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO  
RECURSOS LEMMON (ETAPA 2)**

Entre los suscritos a saber,

A) Jorge Mario Brindley Angel.

Mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(a)  
(os) tal y como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en

Nombre propio

y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

**B) ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ VELÁSQUEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía No.70.095.664, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad comercial con domicilio en Medellín, denominada **PROMOTORA LEMMON S.A.S.** con **NIT 900.667.945-2**, constituida por medio de documento privado con fecha de mayo 06 de 2013 inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín en agosto 08 de 2013, en el libro 9, bajo el No.14479, matrícula mercantil No.21-494196-12, obrando debidamente autorizado por los estatutos, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **LA BENEFICIARIA**.

**C) FABIÁN ERNESTO PARRA IBÁÑEZ**, en calidad de apoderado especial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.** de conformidad con el poder contenido en la escritura pública No. 6.636 del 25 de noviembre de 2014 de la Notaría 25 de Medellín, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá;; sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**

Suscribimos el presente **OTROSÍ al ENCARGO DE VINCULACION al FIDEICOMISO RECURSOS** celebrado el día 30 del mes de mayo del año 2013, entre las mismas partes que suscriben este acuerdo.

El presente otrosí se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto por la normatividad colombiana que regule la materia



**PRIMERO:** Se modifica la cláusula primera del encargo única y exclusivamente en relación al plan de pagos, el cual quedará así:

**LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** se obliga(n) irrevocablemente a entregar a **ACCION FIDUCIARIA S.A.** la siguiente suma de dinero (valor total del negocio):  
 (\$ 123.120.826 ) que pagará así:

**A) DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE:** La suma de (\$ 40.032.000 ), que será pagada así:

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DI A	MES	AÑO
1	36.660.000	a la	Firma del presente	encargo
2	3.432.000	30	Diciembre	2016.
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				

**B) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA:** La suma de (\$ 83.028.826 ) que se pagará como que se indica en el encargo fiduciario que se menciona en el presente Otrosí.

Las demás estipulaciones contenidas en la cláusula primera continúan con plena vigencia y validez legal.



**SEGUNDO:** Se modifica parcialmente la **CLAUSULA TERCERA** del encargo fiduciario "**CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS.**"

*En cuanto a la fecha para el cumplimiento del punto de equilibrio, determinando como fecha de cumplimiento el 30 de abril de 2015 prorrogable automáticamente hasta el día 30 de agosto de 2015.*

*Las demás estipulaciones contenidas en la cláusula tercera continúan con plena vigencia y validez legal.*

**TERCERO:** Se modifica la cláusula sexta del encargo única y exclusivamente en cuanto a los inmuebles que el **FIDEICOMISO LOTE LEMMON** se obliga a transferir a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE**, una vez éste último cumpla con todos los requisitos establecidos en el encargo.

*En consecuencia los inmuebles que le serán transferidos a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** únicamente son:*

<b>INMUEBLE</b>	<b>1205</b>	<b>AREA</b>	<b>45.57m<sup>2</sup></b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>PARQUEADERO</b>	<b>13</b>	<b>AREA</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>sotano 3</b>
<b>CUARTO UTIL</b>	<b>11</b>	<b>AREA</b>	<b>3.62m<sup>2</sup></b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>sotano 3</b>

*Las demás estipulaciones contenidas en la cláusula sexta continúan con plena vigencia y validez legal.*

**CUARTO:** Se modifica parcialmente la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** del encargo fiduciario "**CONDICIONES PARA LA ENTREGA MATERIAL**":

*En cuanto a la fecha para el cumplimiento de la entrega material del inmueble; se establece como fecha de entrega 18 meses contados a partir de punto de equilibrio (zonas comunes esenciales y apartamentos sin reformas) y una prórroga adicional de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha antes estipulada. Para los apartamentos que soliciten reformas se establece un plazo adicional de 4 meses; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE** en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga a pagar en este documento.*

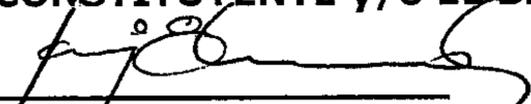
*Las demás estipulaciones contenidas en la cláusula décima segunda continúan con plena vigencia y validez legal.*

**QUINTO:** Se modifica parcialmente la cláusula sexta parágrafo primero, anexo número 1, en donde constan las especificaciones del inmueble como parte integrante del encargo fiduciario; para ello se adjunta el documento que contiene la modificación a estas especificaciones.



**SEXTO:** Salvo las modificaciones consignadas en el presente **OTROSI**, conservan plena validez las estipulaciones contenidas en el **ENCARGO DE VINCULACION al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, citado en el presente otrosí

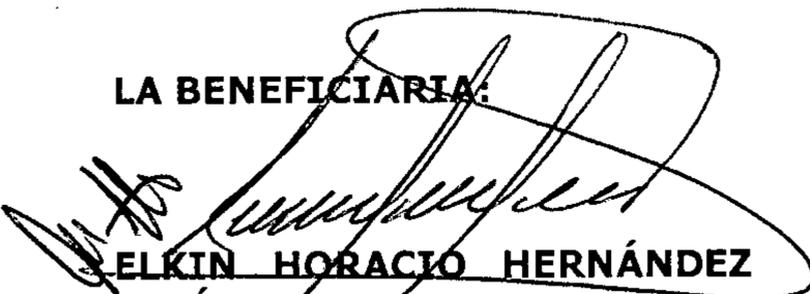
**EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

  
\_\_\_\_\_  
CC. 911.591.957.

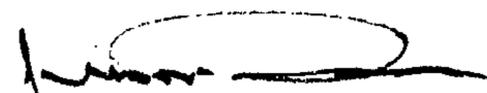
**EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

\_\_\_\_\_  
CC.

**LA BENEFICIARIA:**

  
**ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ  
VELÁSQUEZ**  
Representante Legal  
Promotora Lemmon S.A.S.

**LA FIDUCIARIA:**

  
**FABIÁN ERNESTO PARRA  
IBÁÑEZ**  
Apoderado Especial  
Acción Fiduciaria S.A.



13 AGO 2015

ACPTACION

5	744585	RCU	1/07/2021	31/12/2021	48	22/01/2022	4/02/2022	LALZATE
---	--------	-----	-----------	------------	----	------------	-----------	---------

Resumen del Envío **Detalle de envíos**

Ver  Separar

Secuencia	ID Reporte	Nit Tercero	Dirección Envío	Num. Producto	Estado	Estado Confirmación
59	71591951	71591951	JBERMUDE0816@HOTMAIL.COM	21353-BA-0001300011762	Enviado	ENVIADO
60	71591951	71591951	JBERMUDE0816@HOTMAIL.COM	21353-BA-0001300029415	Enviado	ENVIADO

FA  
128  
Contratos

Az

**SOPORTE DE RADICACIÓN DEL NEGOCIO**



Tipo Entidad:  
5 SF-Sociedad Fiduciaria

Tipo de Negocio:  
2 FIDUCIA INMOBILIARIA

Clase de Cartera:  
0 NO APLICA

Código del Negocio:  
21353

Fecha de Constitución del Negocio:  
06/05/2011

Entidad:  
33 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SIGLA ACCION FIDUC

Subtipo de Negocio:  
2 TESORERÍA

Codigo del Fondo que origina el Portafolio:  
999999999 FONDO O NEGOCIO FIDUCIARIO O CARTERA COLE

Nit del Negocio:  
8050129210

Nombre del Negocio:  
FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

Objeto del Negocio:

El presente contrato tiene por objeto que ACCION administre y reciba para el FIDEICOMISO los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de este.

Administra Recursos Públicos?  
No

Periodo Rendición de Cuentas:  
SEMESTRAL

Descripción de las Comisiones:

Como retribución por sus servicios ACCION tendrá derecho a título de Comisión a las siguientes sumas de dinero: 1. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en los fondos, tendrá derecho al cobro de la remuneración que para cualquier inversionista se cobra en dicho fondo. 2. La suma de SETENTA MILLONES DE PESOS MTE (\$70.000.000) por la primera etapa del proyecto, a cancelarse en 24 cuotas, pagadera la primera de ellas una vez se de inicio a la etapa operativa de la primera etapa y así sucesivamente en forma mensual, dentro de los 10 primeros días del mes. 3. Las sumas correspondientes a las etapas segunda y tercera serán definidas con anterioridad al inicio de la etapa operativa correspondiente. 4. A partir del mes veinticinco (25) de suscrito el presente contrato, se empezará a cobrar 1.5 salario mínimo legal mensual vigente, dentro de los 10 primeros días del mes, en forma mensual hasta el momento en que se liquide el presente Fideicomiso y el Fideicomiso Lote LEMMON.

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?  
No

Ciudad de ejecución del negocio:  
MEDELLIN

Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?  
No

Nombre del Consorcio:  
N/D

Obligaciones de la Fiduciaria:

Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio ACCION contrae las siguientes obligaciones: 1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. 2. Mantener los bienes fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. 3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. 4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al FIDEICOMITENTE cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la remisión del extracto mensual del Fondo Común Ordinario, en el cual se encuentran invertidos los recursos. 5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. 6. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

Fecha de preinscripción:  
12/05/2011

Ultima fecha de actualización:  
12/05/2011

Fecha de radicación:  
12/05/2011

**FIDEICOMITENTES INSCRITOS**

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
SECTOR URBANO S.A.S	06/05/2011	06/05/2016

**BENEFICIARIOS INSCRITOS**

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
SECTOR URBANO S.A.S	06/05/2011	06/05/2016

### BIENES INSCRITOS

BIEN 1 DINERO
------------------

### ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO CONSORCIO
5 SF-Sociedad Fiduciaria	33 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SIGLA ACCIÓN FIDUCIARIA	100.0	Si	ANA MARIA LOPEZ	0

### VIGENCIAS INSCRITAS

FECHA HASTA 06/05/2016
---------------------------

Imprimir	Menu
----------	------

2-2

EF. 11702

FA-1089

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**

Entre las siguientes personas:

- a. **MARGARITA ISABEL GOMEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.240.458, quien actúa como gerente y representante Legal de la sociedad **SECTOR URBANO S.A.S.** identificada con Nit. 900401558-3, constituida por IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ Y LA SOCIEDAD INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDEICOMITENTE**.
  
- b. **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.553.218 de Envigado (A), en calidad de apoderado especial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de Marzo de 1.992, bajo el número 502027 del Libro IX, reformada en varias ocasiones, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, con matrícula mercantil No.307-575-4, autorizada para funcionar mediante la Resolución No.1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por Escritura Pública 6.691 del 22 de diciembre de 2009 de la Notaria 25 de Medellín, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, presenta para ser protocolizado con la presente escritura; sociedad que obra en el presente acto como **FIDUCIARIA** o **ACCION**

Se celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:

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

- a. **BENEFICIARIO:** Es el FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato.
- b. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Serán las personas naturales o jurídicas que celebren ENCARGOS o CONTRATOS DE VINCULACIÓN, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula octava del presente contrato.
- c. **BIENES INMUEBLES:** Son los predios que se transferirán al FIDEICOMISO LOTE LEMMON donde se construirá el PROYECTO. Son dos inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-0147673 y 001-0147674.
- d. **CONTRATOS O ENCARGOS DE VINCULACION:** Documento contractual suscrito entre el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA y cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, por medio del cual estos últimos se vincularán al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y LOTE LEMMON con el fin de adquirir una o varias unidades inmobiliarias derivadas del desarrollo del PROYECTO.
- e. **FIDEICOMISO LOTE LEMMON:** Es el patrimonio autónomo titular de los derechos de dominio sobre los BIENES INMUEBLES y que deberá transferir las unidades inmobiliarias derivadas del desarrollo del PROYECTO a cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA.
- f. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.
- g. **PROYECTO:** Consiste en la construcción de un proyecto que constará de tres etapas; la primera de ellas estará compuesta por una torre de 75 apartamentos, la segunda por una torre de 76 apartamentos y la tercera por un hotel boutique. Este proyecto va a ser desarrollado sobre los BIENES INMUEBLES, cuya descripción detallada la dará a conocer el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA mediante anexo a cada uno de los ENCARGOS o CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

- h. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Se entiende por tal la verificación de las condiciones señaladas en el numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato.
- i. **CONSTRUCCIÓN:** Estará a cargo de la sociedad SECTOR URBANO SAS.
- I. **INTERVENTORIA:** Sera definido por LA BENEFICIARIA.
- J. **GERENCIA DEL PROYECTO:** Estará a cargo de la sociedad **PROYEKTA SAS** quien será la encargada de adelantar la gestión administrativa, financiera. Jurídica y técnica del proyecto y la coordinación general de éste.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Objeto:** El presente contrato tiene por objeto que ACCION administre y reciba para el FIDEICOMISO los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de este.

**Parágrafo:** En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

**CLÁUSULA TERCERA.- Constitución del Fideicomiso:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de DOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$200.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa el FIDEICOMITENTE, se constituye el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE y frente a los terceros, mediante su vocero que es ACCION.

ACCION mantendrá los recursos que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del contrato le sean aportados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.

Las obligaciones que contraiga ACCION en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no

podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de ACCION.

**CLÁUSULA CUARTA.- Instrucciones:** En desarrollo del presente contrato ACCION seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran para la constitución o incremento del FIDEICOMISO.
2. Recibir y administrar los dineros provenientes de los ENCARGOS o CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por LOS BENEFICIARIOS DE AREA.
3. Llevar un registro de LOS BENEFICIARIOS DE AREA y de las cesiones de derechos de beneficio que efectúe el FIDEICOMITENTE.
4. Recibir del FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para efectuar el pago del capital y los intereses correspondientes a créditos obtenidos por el para el desarrollo del PROYECTO.
5. Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se de inicio a la Fase Operativa del PROYECTO, entregar al FIDEICOMITENTE, para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO con el visto bueno de la interventoria. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones, ACCION deberá proceder a restituir tales recursos a cada una de las personas que los haya aportado.
6. Administrar los dineros fideicomitados, los que provengan de créditos otorgados al FIDEICOMISO o al FIDEICOMITENTE en cualquiera de las carteras colectivas administradas por ella, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento del fondo que el FIDEICOMITENTE declaran conocer y aceptar.
7. Con cargo a los recursos fideicomitados y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria.
8. Entregar al FIDEICOMITENTE y/o a sus cesionarios, el beneficio que les corresponda al momento de la terminación y liquidación del FIDEICOMISO, o antes si el flujo de caja así lo permite.
9. Liquidar el presente contrato y proceder a transferir al FIDEICOMITENTE y/o a sus cesionarios los bienes fideicomitados que llegaren a quedar, una vez canceladas las obligaciones a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA.- ETAPAS DEL FIDEICOMISO:** Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Etapas o Fases, las cuales serán aplicables a cada una de las etapas en las cuales se pretenda desarrollar el PROYECTO:

**5.1. Etapa o fase preoperativa:** Tiene por objeto que EL FIDEICOMITENTE, directamente o a través de terceros contratados por ellos para el efecto, obtengan las condiciones de inicio de las obras, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos, y la celebración de los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de EL BENEFICIARIO DE AREA que aporten los recursos indispensables para concluirlo, mediante la suscripción de ENCARGOS o CONTRATOS DE VINCULACIÓN por los cuales éstos se obliguen al suministro de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

Son condiciones necesarias para dar por terminada la Fase o Etapa Preoperativa de cada etapa del PROYECTO, y por ende para que se de inicio a la Etapa o Fase Operativa, las siguientes:

- a. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE de ENCARGOS o CONTRATOS DE VINCULACIÓN los cuales equivalen a un sesenta y cinco (65%) para la primera etapa; es decir, se requiere 49 encargos fiduciarios y el sesenta y cinco (65%) para la segunda y que equivale a 50 unidades inmobiliarias vinculadas a encargos fiduciarios. Estos contratos deberán estar debidamente firmados por las partes y deberán tener la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen. El número de CONTRATOS DE VINCULACION mencionado en el presente literal corresponde a la certificación emitida por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo con el presupuesto aprobado por ellos, los cuales deberán ser suficiente para adelantar y terminar la construcción del PROYECTO. El periodo para alcanzar este punto de equilibrio será el que se defina en los CONTRATOS o ENCARGOS FIDUCIARIO que se suscribirán con LOS BENEFICIARIOS DE AREA. Para la tercera etapa se establecerá el punto de equilibrio más adelante.
- b. La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad de los BIENES INMUEBLES a favor del FIDEICOMISO LOTE LEMMON y el estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio.
- c. Licencia de urbanismo y construcción vigentes.
- d. Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el FIDEICOMITENTE.
- e. Aprobación del crédito constructor.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones, será el que se establezca en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN. Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación, o el de sus prórrogas si las hubieren pactado, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, y a liquidar el FIDEICOMISO.

**5.2 Etapa o fase operativa:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la Etapa o Fase Preoperativa, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral anterior y que **LA GERENCIA** haya cumplido con los siguientes requisitos que se enuncian, y hasta la liquidación del contrato. Los requisitos son:

1. Estudios de factibilidad del proyecto, presupuestos y flujo de caja.
2. Licencias de urbanismo y de construcción.
3. Programa general del proyecto.

ACCION, previa solicitud escrita remitida por el GERENTE DEL PROYECTO con visto bueno de la Interventoría, procederá a entregar los recursos fideicomitados a quien indique que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO, no siendo de cargo de la FIDUCIARIA el control o el destino final de las sumas así entregadas por no ser objeto del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción.

Durante el período operativo **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS** a través de la Gerencia se obligan a:

1. Suministrar directamente al fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO**;
2. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación de los inmuebles que integran **EL PROYECTO**;
3. Tramitar los créditos a su cargo con destino a **EL PROYECTO**.
4. Adelantar la construcción de **EL PROYECTO**.
5. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo (salvo fuerza mayor o caso fortuito) **EL PROYECTO** en el predio o predios del Fideicomiso, y entregar a cada uno de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** la unidad o las unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.

Este período tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

**CLÁUSULA SEXTA.- Realización de giros:** Una vez agotada satisfactoriamente la Etapa o Fase Preoperativa, el procedimiento para que ACCION realice los giros de los recursos del FIDEICOMISO, será el siguiente:

1. ACCION realizará los giros que EL GERENTE DEL PROYECTO le indique mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación, instrucción que debe contar con el visto bueno del INTERVENTOR. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas que son competentes para instruir a ACCION. EL FIDEICOMITENTE y EL GERENTE serán responsables por las deducciones de ley que correspondan respecto de los pagos cuyos giros sean efectuados por ACCION.
2. La instrucción deberá contener el nombre del beneficiario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso.

3. Deberá indicar a ACCION, la modalidad del giro, a saber: cheque que se entregará directamente al Beneficiario, o cheque o transferencia electrónica que se abonará en una cuenta corriente descrita en el numeral 2 de esta cláusula.

**CLÁUSULA SEPTIMA.- Beneficiarios:** EL FIDEICOMITENTE es beneficiario de los derechos de beneficio del FIDEICOMISO que mediante este contrato se constituye, una vez cumplidos los compromisos adquiridos con LOS BENEFICIARIOS DE AREA.

El BENEFICIARIO podrá en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se notificará a ACCION para efectos de su registro, ACCION se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

EL FIDEICOMITENTE tendrá derecho a recibir el ciento por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedaren en EL FIDEICOMISO después de cancelados la totalidad de los gastos y costos del proyecto y hayan sido entregados por este FIDEICOMISO el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA.

**CLÁUSULA OCTAVA.- Vinculación de EL BENEFICIARIO de Área:** Serán BENEFICIARIOS DE ÁREA aquellas personas que celebren con ACCION y el FIDEICOMITENTE un ENCARGO o CONTRATO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA recibirán exclusivamente por su participación en el FIDEICOMISO, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el contrato de vinculación, y terminado el PROYECTO, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con el FIDEICOMITENTE, sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios del FIDEICOMITENTE, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de éste último.

En los CONTRATOS DE VINCULACIÓN deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

EL BENEFICIARIO DE AREA podrán ceder sus derechos en el FIDEICOMISO, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación del FIDEICOMITENTE y de ACCION.

**CLAUSULA NOVENA.- DE LA GERENCIA DEL PROYECTO:** La sociedad PROYEKTA SAS será la encargada de llevar a cabo la GERENCIA DEL PROYECTO, y como tal será la persona encargada de realizar

las siguientes funciones relacionadas con la construcción del **PROYECTO**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA**. Entre otras tendrá las siguientes funciones:

1. Controlar y vigilar la ejecución del Proyecto en todos sus aspectos.
2. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de **EL BENEFICIARIO**.
3. Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto, al igual que de su normal desarrollo dentro de los periodos proyectados.

**PARÁGRAFO: EL BENEFICIARIO** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **EL BENEFICIARIO DE AREA** pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades que les correspondan en el proyecto. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.

4. Contratar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal correspondiente al Proyecto, con plena autonomía técnica y directiva.
5. En general, adelantar el manejo financiero y administrativo del Proyecto, de acuerdo con las decisiones y orientaciones de los órganos competentes. En desarrollo de esta función, solicitará a **LA FIDUCIARIA** la constitución de las hipotecas requeridas para garantizar créditos concedidos al **FIDEICOMISO** o a **EL BENEFICIARIO** para financiar la ejecución del **PROYECTO** y ordenará a **LA FIDUCIARIA** los giros que ésta deba hacer para el desarrollo del Proyecto.
6. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
7. Reportar a **LA FIDUCIARIA** las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos.
8. Contratar la construcción del proyecto en nombre de **EL BENEFICIARIO**, así como las demás personas que considere necesarias para el desarrollo del mismo. Los honorarios y los términos de cada contrato serán definidos por **LA GERENCIA**. Al celebrar cada uno de los anteriores contratos se acordarán los derechos y obligaciones de las partes, de conformidad con lo previsto para los servicios profesionales de arquitectura, de construcción y de interventoría en los reglamentos de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Expresamente se declara que ni **ACCION** ni **EL FIDEICOMISO** tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral ni con la ejecución de los mismos, ni con el pago de honorarios.
9. Tramitar ante la autoridad municipal competente la radicación de los documentos necesarios para obtener autorización tendiente a la enajenación de inmuebles, en caso de requerirse.
10. Controlar los aportes de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** mediante conciliaciones periódicas con **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- De las partes:**

**10.1 Obligaciones de ACCION:** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio ACCION contrae las siguientes obligaciones:

- a. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- b. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- c. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO.
- d. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al FIDEICOMITENTE cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la remisión del extracto mensual del Fondo Común Ordinario, en el cual se encuentran invertidos los recursos.
- e. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- f. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

**10.2 Derechos de ACCION:** Son derechos de ACCION los siguientes:

- a. Cobrar al FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato en el evento en que no existan en el FIDEICOMISO los recursos necesarios para su descuento directo.
- b. Exigir al FIDEICOMITENTE el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
- c. Los demás que se deriven del presente contrato.

**10.3 Obligaciones del FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones del FIDEICOMITENTE las siguientes:

- a. Entregar a ACCION, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso.
- b. Pagar a ACCION la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCION de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
- c. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA con su

correspondiente carta de instrucciones, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE.

- d. Instruir al **FIDUCIARIO**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en la cláusula segunda, previa la aceptación de **ACCION FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración
- e. Informar por escrito a ACCION dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los 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 reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- f. Solicitar a ACCION autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCION.
- g. Llevar el control de cartera de los aportes a los cuales se obligan LOS BENEFICIARIOS DE AREA y causar los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS O ENCARGOS DE VINCULACIÓN, e informar a ACCION sobre los mismos.
- h. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.
- i. Crear los Comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
- j. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes, y del presente contrato.

**10.4 Derechos de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS:** Son derechos de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS:

- a. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- b. Exigir a ACCION el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- c. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que ACCION preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.

- d. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- e. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución de EL PROYECTO.
- f. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.
- g. Autorizar la cesión de derechos en **EL FIDEICOMISO** y sus modalidades.
- h. Aprobar las modificaciones que sean necesarias al presente contrato de fiducia, las que una vez acordadas con **LA FIDUCIARIA** se harán constar en documento escrito firmado por el representante legal de ésta y por **EL FIDEICOMITENTE**.
- i. Designar y remover libremente el Gerente del Proyecto.
- j. Estudiar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
- k. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del **FIDEICOMISO**.
- l. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- m. Impugnar los actos anulables realizados por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes Fideicomitidos.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- COSTOS Y GASTOS.** Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de **LA FIDUCIARIA** serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE quienes desde ya autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los **gastos bancarios, impuestos o similares** que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este

Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.

5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento de que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, éstos serán pagados directamente por el **FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria, **EL FIDEICOMITENTE** firma a favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las

sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**".

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- Remuneración:** Como retribución por sus servicios ACCION tendrá derecho a título de Comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en los fondos, tendrá derecho al cobro de la remuneración que para cualquier inversionista se cobra en dicho fondo.
2. La suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS MTE (\$70'000.000)** por la primera etapa del proyecto, a cancelarse **en 24 cuotas**, pagadera la primera de ellas una vez se de inicio a la etapa operativa de la primera etapa y así sucesivamente en forma mensual, dentro de los 10 primeros días del mes.
3. Las sumas correspondientes a las etapas segunda y tercera serán definidas con anterioridad al inicio de la etapa operativa correspondiente.
4. A partir del mes veinticinco (25) de suscrito el presente contrato, se empezará a cobrar 1.5 salario mínimo legal mensual vigente, dentro de los 10 primeros días del mes, en forma mensual hasta el momento en que se liquide el presente Fideicomiso y el Fideicomiso Lote LEMMON.

Cualquier gestión adicional no pactada se cobrará por separado de común acuerdo entre las partes, y si no lo hubiere, no se desarrollará la misma.

Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA.- Duración:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de su objeto, sin que todo caso pueda exceder del término máximo señalado en la ley.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA.- Terminación:** Además de las causales de terminación establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a. Por haberse presentado la renuncia del fiduciario con la autorización de la Superintendencia Financiera.
- b. Por no haberse dado cumplimiento, dentro del término establecido en el presente contrato, a las condiciones establecidas para declarar la terminación exitosa de la Fase Preoperativa.

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA.- Notificaciones:** Para todos los efectos del presente contrato se entenderá que el domicilio contractual es la ciudad de Medellín y se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE: Cr 45 No 72 Sur 116 Int. 204 Sabaneta.

ACCION: Cr 43C N° 7D-72, Medellín.

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA.- Liquidación:** La etapa de liquidación del Patrimonio Autónomo, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- a. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, el FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCION de los documentos soportes.
- b. El FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCION por concepto de su remuneración no pagada.
- c. ACCION, de conformidad con las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- d. Presentará a **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS** las cuentas de su gestión; si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que **LA FIDUCIARIA** haya dado la última de las explicaciones pedidas no se mantienen esas observaciones, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA.- Irrevocabilidad:** El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de LOS BENEFICIARIOS DE AREA registrados en ACCION. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones sin ser previamente autorizado por ellos en las disposiciones que les afecten.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- Declaraciones del FIDEICOMITENTE:**

- a. **Declaración de solvencia:** El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los recursos que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, que los recursos que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- b. **Organización, facultades, cumplimiento con las leyes:** El FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
- c. **Capacidad:** El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- d. **Acciones legales, demandas y procesos:** El FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- e. **Cumplimiento de contratos:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- f. **Tributos:** El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- g. **Situación financiera:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- h. **Propiedad:** El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los recursos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- Autorización reporte y consulta a las centrales de riesgo:** El FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable a ACCION, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Financiera y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, 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 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. Así mismo faculta a ACCION 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 puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**CLÁUSULA VIGESIMA.- Actualización de información:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, el FIDEICOMITENTE se obliga 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 ACCION al momento de la vinculación. ACCION desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA. GESTION DE RIESGO:** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a

tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, adicionalmente cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de la FIDUCIARIA adolezcan de objetividad.

e. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

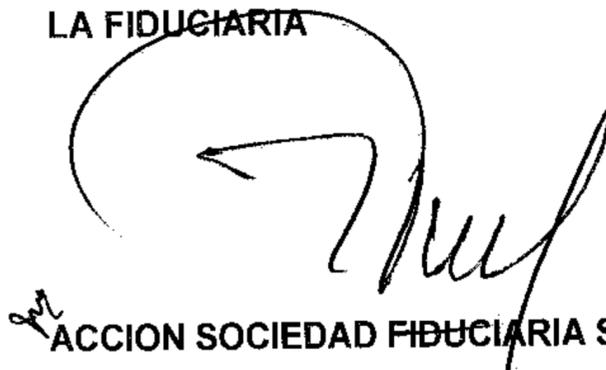
Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Medellín, el seis de mayo de 2011

**EL FIDEICOMITENTE**



**SECTOR URBANO S.A.S.**  
**MARGARITA ISABEL GOMEZ G.**  
**CC. 32.240.458**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**LA FIDUCIARIA**



**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
**FRANCISCO DUQUE GONZALEZ**  
**C.C. 70'553.218**  
**Apoderado Especial**