

CUADERNO No. 02

EXCEPCIONES PREVIAS

PROCESO: Verbal – Resolución de Contrato

DEMANDANTE: MARÍA OFELIA QUERUBIN DE ZAPATA

DEMANDADO: PROMOTORA LEMMON S.A.S.
Y OTROS

2018-00322

Medellín, 14 de septiembre de 2018.

Señor
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
Ciudad

Referencia: Rad. 2018-00322
Asunto: Excepciones previas

GABRIEL JAIME CELI OSSA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.773.164 de Medellín y portador de la Tarjeta Profesional número 194.358 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.** identificada con Nit. 800.155.41-6, por medio del presente escrito me permito presentar las siguientes excepciones previas a la demanda verbal de mayor cuantía de resolución de contrato presentada por la señora MARIA OFELIA QUERUBIN a través de su apoderada, en los siguientes términos:

I. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES.

Solicitamos se declare probada la excepción previa contenida en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P., concordado con el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 621 del C.G.P.

Lo anterior toda vez que la parte demandante no agotó **frente a mi representada** la convocatoria a una audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad previamente a acceder a la jurisdicción.

Sobre el particular el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 621 del C.G.P. reza lo siguiente:

"Artículo 38. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados (...)"

Ahora bien, los demandantes aportan como prueba del agotamiento del requisito de procedibilidad el acta de no acuerdo suscrita el día 16 de mayo de 2018 entre los señores PAULA ANDREA HERNANDEZ BERRIO en calidad de representante legal de PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S. y PROMOTORA LEMMON S.A.S., NATALIA ANDREA SANCHEZ CANO en calidad de apoderada especial del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO en calidad de apoderada especial de la señora MARIA OFELIA QUERUBIN quien comparece también en nombre propio

Como se lee de dicha constancia del Centro de Conciliación y Arbitraje CONCILIADORES. No compareció como parte convocada a dicha diligencia de conciliación ACCION FIDUCIARIA S.A. a nombre propio si no que compareció en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON. Lo anterior se evidencia en el **folio 19** de este expediente

Por lo tanto no podría entenderse agotado el requisito de procedibilidad frente a la sociedad fiduciaria.

En estos términos, rogamos al despacho tener como prueba de lo manifestado, la constancia de no acuerdo del Centro de Conciliación y CONCILIADORES aportado por la parte demandante, y del cual se evidencia sin hesitación alguna que la sociedad fiduciaria no compareció a nombre propio a dicha audiencia de conciliación, sino en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

Por lo anterior, no podría entenderse que el requisito de procedibilidad exigido por nuestro ordenamiento jurídico a través del artículo 38 de la Ley 640 de 2001 fue cumplido por la demandante. En este sentido rogamos al despacho se declare probada esta excepción.

II. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Como se ha indicado con anterioridad, la señora MARIA OFELIA QUERUBIN suscribió un encargo fiduciario de vinculación al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, lo cual consta en el expediente de **folio 39 al 49**.

El contrato celebrado por la demandante la vincula a un patrimonio autónomo, el cual puede ser parte del presente proceso según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 53 del C.G.P.

Ahora bien, como quiera que la demandante en el texto de la demanda no ha vinculado al patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, con quien suscribió el encargo de vinculación, deberá entonces darse aplicación a lo dispuesto sobre la materia en el artículo 61 del C.G.P. y declararse probada la excepción consagrada en el numeral 9 del artículo 100, toda vez que no puede dictarse sentencia sin la parte con la cual la señora MARIA OFELIA QUERUBIN tiene su vínculo contractual, esto es con el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

III. PRUEBAS.

Solicito tener como prueba de las excepciones previas propuestas las ya incorporadas al expediente por la parte demandante, son las siguientes:

1. Constancia de no acuerdo que obra de folio 18 al 19.
2. Encargo de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON que obra de folio 39 al 49.

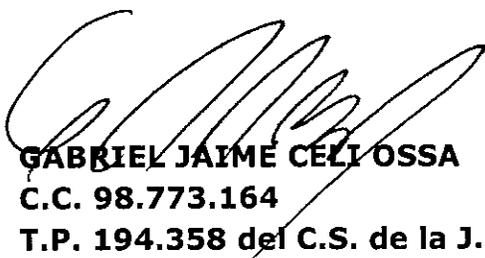
IV. FUNDAMENTOS DE DERCHO

Ruego tener como fundamento de las excepciones previas propuestas el artículo 38 de la Ley 640 de 2001; los artículos 53 núm.2,61 y el Art. 100 núm. 5 y 9.

VIII. NOTIFICACIONES

Mi representada recibirá notificaciones en la Carrera 43 C N° 7D - 72 Tel 444 38 48, Municipio de Medellín.

Del señor Juez,



GABRIEL JAIME CELI OSSA
C.C. 98.773.164
T.P. 194.358 del C.S. de la J.

224
5

Señores

ACCIÓN FIDUCIARIA

Medellín

REFERENCIA . DERECHO DE PETICIÓN PARA DEVOLUCIÓN DE DINEROS

PROYECTO LEMMON II

MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO, abogada en ejercicio, en calidad de apoderada de la señora MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA según poder que adjunto, comedidamente solicito a Uds y haciendo uso del DERECHO DE PETICIÓN que concede la C.N en su artículo 23 LA DEVOLUCIÓN de los dineros depositados por mi representada en esta entidad con los respectivos rendimientos financieros , toda vez que el proyecto LEMMON II no fue viable y la Constructora incumplió no solo los plazos, sino que no construyó dicho proyecto, ya uds como entidad supervisora conocen los pormenores de incumplimiento.

Normas jurídicas que respaldan mi petición

Ley 1328 de 2009 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entre otras; las cuales regulan aspectos como publicidad, deber de información, cláusulas y prácticas abusivas, etc.

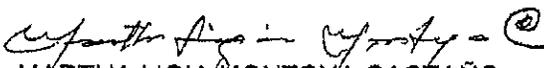
Estatuto de Protección al Consumidor tendrá vocación para aplicarse en materia de información brindada al consumidor inmobiliario

Circular de Superintendencia de Industria y Comercio (en adelante, SIC) n.º 6 de 2012

SIC , en concepto de 2015

RECEPCIÓN
01 MAR. 2015
Recibido para su estudio
de la Oficina de Atención al
Consumidor

Atentamente,


MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO

C.C 42.962.296 de Med

T.P.61955 del C.S.J

Carrera 55 # 40 A 20 of 806

ED NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO LA ALPUJARRA Medellín

Tel 2 32 46 41

3156851845

Señores

ACCIÓN FIDUCIARA

Medellín

REFERENCIA_ OTORGAMIENTO DE PODER

MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA, identificada como aparece al pie de mi firma, comedidamente y por medio de este escrito confiero poder amplio y suficiente a la abogada MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO, quien es portadora de la T.P. 61.955 del C.S.J. para que haga todas las gestiones pertinentes con el objetivo de obtener la devolución de los dineros que entregue a la entidad para la construcción de una unidad inmobiliaria en el proyecto LEMMON II, proyecto que no fue construido y que a pesar del incumplimiento aún no se me ha solucionado el problema ni devuelto los dineros que entregue por el costo total del apartamento 1103 y luego me cambiaron por el 1110.

La abogada queda facultada para recibir, conciliar, desistir, presentar medidas administrativas, en firi para todas las actuaciones inherentes al mandato conferido

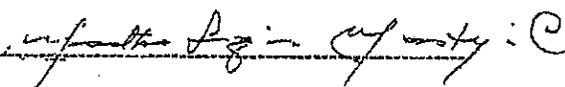
Atentamente,



MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA

C.C 32.510.300 de Mede

Acepto



MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO

C.C 42.962,296 de Med

T.P 61.955 del C.S.J



Medellín, mayo de 2018

Señora
MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO
Medellín

ASUNTO. Respuesta a Derecho de Petición.
Radicación. 20180302-320-623471-2

Cordial saludo.

En atención a su solicitud, interpuesta como apoderada de la señora MARÍA OFELIA QUERUBIN CORREA, beneficiaria de área del proyecto LEMMON II, nos permitimos dar respuesta a la misma, en los siguientes términos:

Nuestra entidad en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Recursos Lemmon verificó el cumplimiento de las condiciones de giro del Proyecto Lemmon en su segunda etapa, a 25 de junio de 2.015, fecha desde la cual, según los términos contractuales, la interventoría de éste último radicó ordenes de giro para disponer de los recursos del patrimonio autónomo y llevar a cabo la ejecución del Proyecto inmobiliario en mención, lo anterior fue debidamente consagrado en el contrato suscrito, así:

"ANTECEDENTES [...]

[...] Segundo: *el objeto del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, consiste en que ACCION administra a través del patrimonio autónomo los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 a LA BENEFICIARIA para el desarrollo del PROYECTO".*

Los recursos girados fueron invertidos en el desarrollo de la obra según informó el interventor del proyecto.

Así las cosas, al haberse dispuesto por parte de la sociedad Promotora Lemmon S.A.S de los recursos del patrimonio autónomo, este último no cuenta a la fecha con la liquidez para realizar las devoluciones a los beneficiarios de área.

Sin embargo, le informamos que el lote sobre el cual se estimaba desarrollar el proyecto se encuentra aún dentro del Fideicomiso Lote Lemon, por lo que en última instancia, dicho lote servirá de garantía frente a sus aportes. Del mismo modo, existen recursos por recaudar de la primera etapa del proyecto, que garantizarán también las



devoluciones. Todo esto, si la promotora no alcanza cumplir con la restitución de los recursos a los beneficiarios de área.

Ahora bien, respecto a los aspectos técnicos de los atrasos y paro en la ejecución del Proyecto debe ser la sociedad Promotora Lemmon S.A.S, quien se pronuncie, pues es dicha sociedad la responsable jurídica, financiera, y técnicamente por la ejecución del proyecto constructivo.

Por todo lo anterior, hemos dado traslado de su solicitud a la sociedad Promotora Lemmon S.A.S para que responda de fondo sus inquietudes e informe una vez proceda con la restitución de los recursos dispuestos para la devolución solicitada. Adjuntamos copia del traslado enviado con su respectivo soporte de envío

En los anteriores términos damos respuesta a su requerimiento, estaremos atentos ante cualquier inquietud adicional.

En aras de cumplir con el deber de reserva bancaria y con fundamento en el poder especial adjunto en la petición, se remite este comunicado a la dirección "carrera 55 #40A 20 OFICINA 806 - MEDELLIN"

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ
C.C.70.553.218
Representante legal
ACCION FIDUCIARIA S.A
Como vocera del Fideicomiso Recursos Lemmon
NIT.805.012.921-0

224

NIT 830.137.513-7
WWW.EXPRESS.COM.CO
DIRECCIÓN GENERAL BOGOTÁ
Carrera 103 No. 24B-20

Línea de Atención Nacional (57)-1-519 0910
RESOLUCIÓN MINISTERIO DE COMUNICACIONES
No. 009949 DEL 10 DE MAYO DE 2011

CRÉDITO
GUÍA No.



207029396

8

FECHA	HORA	ORIGEN	MEDELLIN	DESTINO	MEDELLIN	TIPO DE SERVICIO			
						<input checked="" type="checkbox"/> Mensajes <input type="checkbox"/> Recibidos <input type="checkbox"/> Ya Express <input type="checkbox"/> Personalizado <input type="checkbox"/> Paquetes / Otros	PESO (KILOS)	VOLUMEN	VALOR ASEGURADO
REMITENTE	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			PIEZAS					
	DIRECCIÓN			TELEFONO	DOCUMENTOS <input checked="" type="checkbox"/>	DICE CONTENER		VALOR PRIMA	
DESTINATARIO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			OBSERVACIONES				VALOR FLETE	
	DIRECCIÓN			TELEFONO	RECIBI A SATISFACCIÓN			VALOR OTROS	
		CAUSAL DE DEVOLUCIÓN		FECHA 1. Visita		FECHA 2. Visita		VALOR TOTAL	
		<input type="checkbox"/> Dirección errada <input type="checkbox"/> Circunstancias		<input type="checkbox"/> Cambio de destino <input type="checkbox"/> Pedido no autorizado		<input type="checkbox"/> No se encuentra <input type="checkbox"/> Abogado		<input type="checkbox"/> Otro	
				FIRMA / IDENTIFICACIÓN / SELLO		HORA			

-REMITENTE-



Medellin, mayo de 2018

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

Asunto. Remisión de derecho de petición
Radicación No. 20180302-320-623471-2

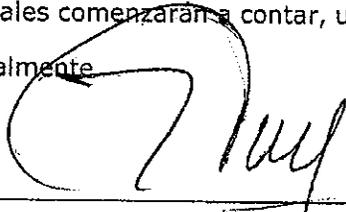
Cordial saludo,

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ, mayor de edad e identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como representante legal de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A**, sociedad que obra en este acto únicamente como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON** con **NIT.805.012.921-0**, me permito dar traslado formal (documento adjunto) del requerimiento allegado a nuestra entidad, por parte de la señora **MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO**, quien actúa en nombre y representación legal de la señora **MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA**, beneficiaria de área de la etapa 2, el cual fue radicado con el N° **20180302-320-623471-2**, para su respectivo tramite.

Solicito atentamente remitir una vez se emita respuesta directamente a los solicitantes, 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 GONZALEZ
C.C. 70.553.218
Representante Legal
Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Vocera administradora del Fideicomiso Recursos Lemmon
NIT. 805.012.921-0

Señores

ACCIÓN FIDUCIARIA

Medellín

REFERENCIA . DERECHO DE PETICIÓN PARA DEVOLUCIÓN DE DINEROS
PROYECTO LEMMON II

MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO, abogada en ejercicio, en calidad de apoderada de la señora MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA según poder que adjunto, comedidamente solicito a Uds y haciendo uso del DERECHO DE PETICIÓN que concede la C.N en su artículo 23 LA DEVOLUCIÓN de los dineros depositados por mi representada en esta entidad con los respectivos rendimientos financieros , toda vez que el proyecto LEMMON II no fue viable y la Constructora incumplió no solo los plazos, sino que no construyó dicho proyecto, ya uds como entidad supervisora conocen los pormenores de incumplimiento.

Normas jurídicas que respaldan mi petición

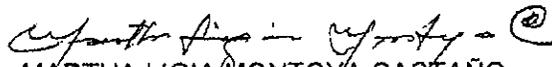
Ley 1328 de 2009 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entre otras; las cuales regulan aspectos como publicidad, deber de información, cláusulas y prácticas abusivas, etc.

Estatuto de Protección al Consumidor tendrá vocación para aplicarse en materia de información brindada al consumidor inmobiliario

Circular de Superintendencia de Industria y Comercio (en adelante, SIC) n.º 6 de 2012

SIC , en concepto de 2015

Atentamente,


MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO

C.C 42.962.296 de Med

T.P.61955 del C.S.J

Carrera 55 # 40 A 20 of 806

ED NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO LA ALPUJARRA Medellín

Tel 2 32 46 41

3156851845

RECEPCIÓN
01 MAR. 2018
Recibido para su estudio
de la signatario aceptación de
su contenido

226
10

Señores

ACCIÓN FIDUCIARA

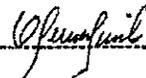
Medellín

REFERENCIA_ OTORGAMIENTO DE PODER

MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA, identificada como aparece al pie de mi firma, comedidamente y por medio de este escrito confiero poder amplio y suficiente a la abogada MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO, quien es portadora de la T.P. 61.955 del C.S.J. para que haga todas las gestiones pertinentes con el objetivo de obtener la devolución de los dineros que entregue a la entidad para la construcción de una unidad inmobiliaria en el proyecto LEMMON II, proyecto que no fue construido y que a pesar del incumplimiento aún no se me ha solucionado el problema ni devuelto los dineros que entregue por el costo total del apartamento 1103 y luego me cambiaron por el 1110.

La abogada queda facultada para recibir, conciliar, desistir, presentar medidas administrativas, en fin para todas las actuaciones inherentes al mandato conferido

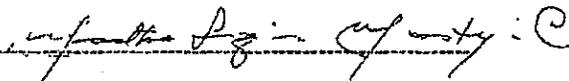
Atentamente,



MARÍA OFELIA QUERUBÍN CORREA

C.C 32.510.300 de Mede

Acepto



MARTHA LIGIA MONTOYA CASTAÑO

C.C 42.962,296 de Med

T.P 61.955 del C.S.J



NIT 830.137.212-7
 www.aexpress.com.co
 DIRECCIÓN GENERAL BOGOTÁ
 Carrera 103 No. 24B-20

Línea de Atención Nacional (57)-1-510 0918
 RESOLUCIÓN MINISTERIO DE COMUNICACIONES
 No 000948 DEL 10 DE MAYO DE 2011

CRÉDITO
 GUÍA No.



207029395

FECHA		HORA	ORIGEN	DESTINO	TIPO DE SERVICIO					
				MEDELLIN	MEMORIA EXTERNA <input type="checkbox"/>	RETORNO EXPRESS <input type="checkbox"/>	TA EXPRESS <input type="checkbox"/>	PERSONALIZADO <input type="checkbox"/>	FOQUETEO / CARGA <input type="checkbox"/>	
REMITENTE	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			NIT / C.C.	PIEZAS	PESO (KILOS)	VOLUMEN		VALOR ASEGURADO	
	DIRECCIÓN			TELÉFONO	DOCUMENTOS <input checked="" type="checkbox"/>	DICE CONTENER		LARGO	ANCHO	ALTO
DESTINATARIO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL			NIT / C.C.	OBSERVACIONES				VALOR FLETE	
	DIRECCIÓN			TELÉFONO	RECIBIÓ A SATISFACCIÓN				VALOR OTROS	
CRA 38 # 2502 - 72 LOMA ALEJANDRIA							FIRMA / IDENTIFICACION / SELLO		VALOR TOTAL	
CAUSAL DE DEVOLUCIÓN			Fecha 1. Visita		Fecha 2. Visita		NOMBRE:		ESCRIBIR EN LETRA LEGIBLE	
<input type="checkbox"/> No se pagó <input type="checkbox"/> Desechada Entera <input type="checkbox"/> Desechada Fragmentada			<input type="checkbox"/> Causa de Devolución <input type="checkbox"/> Desechada Fragmentada <input type="checkbox"/> Causa				HORA			

REMITENTE

227
11

ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-1089 FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
Inmueble: Unidad N. 1103 / APARTAMENTO

Nombre: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
Identificación: CC 32510300
Dirección: CLLE 88 # 48 46 MEDELLIN
Encargo: 0001300029420
Valor Inmueble: \$ 156.482.151,00

Nit. 805.012.921-0

VALOR COMPROMISO	\$ 156.482.151,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 156.477.652,00
VALOR PENDIENTE	\$ 4.499,00

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

Fecha de corte: 13/09/2018 Pag 1 de 1

PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	30/07/2015	156.482.151,00	156.477.652,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 156.482.151,00	\$ 156.477.652,00

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
18/04/2013	26/11/2013	3.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA MISMA
25/04/2013	05/12/2013	3.000.000,00	ADICION
26/04/2013	24/02/2015	33.482.152,00	ADICION
05/12/2013	05/12/2013	120.000.000,00	ADICION
	06/12/2013	(3.000.000,00)	RETIRO A FAVOR DE MARIA OFELIA
	06/12/2013	(4.500,00)	COMISION POR TRANSFERENCIA
TOTAL CONSIGNADO		\$ 156.477.652,00	

Este documento puede ser utilizado como volante de consignación en los Bancos de Occidente o Bancolombia.
Recuerde que puede efectuar el pago por medios electrónicos en www.accion.com.co (zona de clientes -PSE).
En caso de tener consultas u observaciones sobre la información reflejada en este informe, por favor contactar a Johanna Penagos - Auxiliar de Servicio al cliente en el telefono 6915090 Ext. 1396 o al correo electrónico johanna.penagos@accion.com.co



(415)7709998007819(8020)0001300029420(8020)32510300



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NOMBRE	FECHA DE PAGO			FORMA DE PAGO			
	DIAS	MESES	AÑOS	EFFECTIVO	CHEQUE	BANCO	NUMERO
MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Valor a Pagar				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		



Unidad Inmobiliaria No. __

**ENCARGO DE VINCULACION al FIDEICOMISO RECURSOS Y LOTE LEMMON
ETAPA 2**

Entre el (la, los) suscrito(s)

a)

Maria Ofelia Queruban de Zapata C.C. 32.510.300

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

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 cédula 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 INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO**, quien 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 transferirse 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 consistirá 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 Sabanaeta.

El PROYECTO será desarrollado sobre los inmuebles de propiedad del FIDEICOMISO LOTE LEMMON. Son dos inmuebles con un área aproximada de 1149 mts² 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 cincuenta y seis millones (\$ 156.482.151) mil ciento cincuenta y dos así:

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de _____

(\$ 156.482.151) en las siguientes fechas:

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DIA	MES	AÑO
	\$ 156.482.151		FIRMA DEL PRESENTE	ENCARGO
1				
2				
3				
4				
5				
6				



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: _____

(\$ _____) 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



234
15

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:



- 232
16
- 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
1103	2	69 mt ²

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 Secretaría 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.

233
17



PARÁGRAFO CUARTO: LA BENEFICIARIA concurrirá 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 salvós 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 notaría 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

234

18



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



235
19

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, habiéndolo 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

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

CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO DE ÁREA: Calle 8 sur # 32-306 Poblado

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 CIFI, 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 -CIFI-, 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

237

21



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.

ATENCIÓN: 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 DOS días del mes de Julio del año 2013.

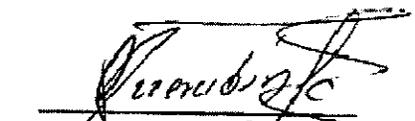
Documento Confidencial
ENCARGO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
Página 21 de 21



Las obligaciones derivadas de las cuentas administradas y el patrimonio administrado por la Fiduciaria, serán aclaradas por la Fiduciaria en los informes de gestión que se entregaran a los beneficiarios.

26/11/13

EL CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO DE AREA


C.C. No. 8457548
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) Maria Ofelia Querebin.

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

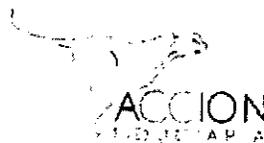
y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

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 2 del mes de Julio del año 2013, entre las mismas partes que suscriben este acuerdo.

El presente otrosí se regirá 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):
 (\$ 156.482.151) que pagará así:

A) DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE: La suma de (\$ 156.482.151), que será pagada así:

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DI A	MES	AÑO
1	156.482.151	a	Firma del	encargo
2		la	presente	
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 (\$ 0) 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:*

INMUEBLE	1103	AREA	71.72 m²	DESCRIPCION	zona 1110
PARQUEADERO	23	AREA		DESCRIPCION	30 + 3
CUARTO UTIL	04	AREA	2.74 m²	DESCRIPCION	30 + 3

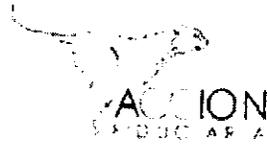
Las demás estipulaciones contenidas en la cláusula sexta continúan con plena vigencia y validez legal.

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

[Handwritten Signature]
CC. 133510300

EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA

LA BENEFICIARIA:

[Handwritten Signature]
**ELKIN HORACIO HERNÁNDEZ
VELÁSQUEZ**
Representante Legal
Promotora Lemmon S.A.S.

LA FIDUCIARIA:

[Handwritten Signature]
**FABIAN ERNESTO PARRA
IBÁÑEZ**
Apoderado Especial
Acción Fiduciaria S.A.



27 JUL 2015

ACEPTACION

247
25



Especificaciones de Materiales y Acabados.		Fecha: 23-06-15
LEMMON CITRUS		Versión:
DESCRIPCIÓN:	APTO TIPO 06,07,08,09,10	

AREA	ELEMENTO	ACABADO BASICO
FUNDACIONES Y ESTRUCTURA	Diseño Norma Sismoresistente de 1.998	
ALTURA ENTRE PISOS	2,70 metros libres con vigas descolgadas	
ALTURA LIBRE APARTAMENTOS	2,50 metros libres de piso a cielo falso	

● ALL DE ACCESO	Portón Principal:	Madefondo entaborado roble mallado o similar
	Cerradura Puerta Ppal:	Cerradura de bola satinada
	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Melaminico RH Roble mallado de 10 cm o similar
	Muros:	Revoque Seco y pintura
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura

ZONA SOCIAL	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Melaminico RH Roble mallado de 10 cm o similar
	Muros:	Revoque Seco y pintura
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura
	Eléctricas:	Ojo de buey, interruptor y tomacorriente
	Ventanería:	Perfilera en aluminio anodizado natural y vidrio verde automotriz

BALCÓN	Cerramiento:	Pasamanos en vidrio templado con remate en tubería de 2" en aluminio
	Parades:	Estuco y pintura
	Piso:	Tableta en gres o similar

COCINA Y ZONA DE ROPAS	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Porcelanato blanco mate o similar 10 cm
	Muros:	Revoque Seco y pintura
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura
	Mesón y barra:	Granito Blanco Cristal o similar
	Lavaplatos:	Pozuelo sencillo en acero inoxidable de sobreponer
	Enchape sobre mesón de cocina:	Cerámica blanca mate 25X40 o similar
	Muebles cocina:	Mueble inferior y superior en madecor roble mallado o similar. Interior en madecor blanco. Sin tiraderas.
	Cubierta:	60 cms mixta 3 a gas en acero inoxidable Haceb linea assento o similar
	Horno:	Eléctrico de 60 cms Haceb linea Assento o similar
	Campana:	No incluida
	Grifería Lavaplatos:	Mezclador tipo cuello de ganso cromado o similar
	Lavadero:	Prefabricado en fira porcelana fria o similar
	Enchape en lavadero:	Cerámica blanca 25X40 o similar
	Salidas Lavadora:	Llave bocamanguera satinada o similar
	Ventana:	Perfilera en aluminio anodizado natural y vidrio
Eléctricas:	Ojo de buey, interruptor y tomacorriente	
Gas:	Salida para cocción y calentador de paso	
Rejilla:	Rejilla metálica de piso en zona de ropas	

	Puerta:	Madefondo entaborado roble mallado o similar
	Cerradura Puerta:	Cerradura de bola satinada
	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Porcelanato blanco mate o similar 10 cm
	Muros zona seca:	Estuco y pintura.

BAÑO SOCIAL	Muros zona ducha:	Enchape en cerámica blanca 25X40 a 1,80m de altura
	Mueble Lavamanos	No incluido
	Mesón de lavamanos	No incluido
	Lavamanos:	Lavamanos de pedestal blanco
	Aparatos Sanitarios:	Sanitario one piece blanco ahorrador con tapa cerrado lento
	Incrustaciones:	Cromadas 4 pcs.
	Grifería Lavamanos:	Monocontrol cromada
	Grifería Ducha:	Mezclador Monocontrol cromado y regadera con brazo cromados
	División de ducha:	Cabina batiente en vidrio templado de 6 mm
	Espejo:	Flotado sin biselar
	Eléctricas:	Ojo de buey, interruptor y tomacorriente
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura
	Rejilla:	Rejilla metálica de piso en ducha
CIRCULACIÓN DE ALCOBAS	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Melamínico Roble mallado de 10 cm o similar
	Muros:	Revoque Seco y pintura
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura
ALCOBA PRINCIPAL/ ALCOBA 2 Y 3.	Puerta:	Madefondo entamorado roble mallado o similar
	Cerradura Puerta:	Cerradura de bola satinada
	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Melamínico Roble mallado de 10 cm o similar
	Eléctricas:	Ojo de buey, interruptor y tomacorriente
	Muros:	Revoque Seco y pintura
	Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura
	Closet:	Madecor roble mallado o similar exterior e interior, Alas batientes
BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	Ventana:	Periferia en aluminio anodizado natural y vidrio verde automotriz
	Puerta:	Madefondo entamorado roble mallado o similar
	Cerradura Puerta:	Cerradura de bola satinada
	Piso:	Porcelanato 60*60 blanco mate o similar
	Zócalo:	Porcelanato blanco mate o similar 10 cm
	Muros zona seca:	Estuco y pintura
	Muros zona ducha:	Enchape en cerámica blanca 25X40 a 1,80m de altura
	Mueble Lavamanos	Madecor roble mallado o similar interior y exterior, sin tiraderas
	Mesón de lavamanos	Mármol marfil crema
	Lavamanos:	Lavamanos de sobreponer blanco
	Aparatos Sanitarios:	Sanitario one piece blanco ahorrador con tapa cerrado lento
	Incrustaciones:	Cromadas 4 pcs.
	Grifería Lavamanos:	Monocontrol cromado
	Grifería Ducha:	Mezclador Monocontrol cromado y regadera con brazo cromados
	División de ducha:	Cabina batiente en vidrio templado de 6 mm
	Espejo:	Flotado sin biselar
	Eléctricas:	Ojo de buey, interruptor y tomacorriente
Cielo:	Cielo falso en Drywall y pintura	
Rejilla:	Rejilla metálica de piso en ducha	
ZONAS COMUNES Y PUNTOS FIJOS		
SÓTANOS	Pisos en concreto a la vista	
	Cubierta y columnas en concreto a la vista	
	Paredes en ladrillo o bloque y pintura para señalización	
	Cuartos útiles en ladrillo a la vista; piso en concreto a la vista	
PUNTO FIJO	Pisos en gres o similar en zonas de acceso	
	Paredes en estuco + pintura	
	Pasamanos en tubería metálica	
CUBIERTA	Losa impermeabilizada	
CARPINTERIA EN MADERA	Puertas interiores en madera entamorada chapa de bola satinada marco en madera 7cm	

242

26

	Zócalo en arenon
PINTURAS	Estuco + pintura en todos los muros interiores y cielos
	Ladrillo a la vista revitado; muros pantalla en concreto a la vista
	Revoque + pintura
FACHADA	Pasamanos en tubería de 2" + anticorrosivo + pintura
	Ventanería de piso a techo en acceso ppal. en aluminio anodizado color natural y vidrio verde automotriz
	Pasamanos en vidrio templado
CARPINTERÍA METALICA	Marcos y alas en puertas de cuartos técnicos
EQUIPOS ESPECIALES	Red de gas domiciliario según normas de EPM
	2 ascensores capacidad para 8 pasajeros, cabina de lujo Marca Estilo
	Citofonia a porteria (virtual) de EPM
	Canalización para televisión en habitaciones
	Telefonía: Salida en habitación principal y área social.
	Conexión para calentador a gas de paso (No incluye aparatos)
	Equipo hidráulico de presión constante.
INSTALACIONES ELECTRICAS	Piafones en zonas sociales
	Tomas eléctricos (Lumix o similar) con polo a tierra.
	Switches eléctricos (Lumix o similar) sin piloto.
SISTEMA HIDROSANITARIO	CPVC para conducción de agua caliente.
	PVC para abasto agua fría y desagües (lluvias y negras)
SKY CLUB	
PAREDES	Estuco + pintura en todos los muros interiores
CIELOS	Cielos en estuco + pintura
PISOS	En caucho
VENTANERÍA	Ventanería en aluminio anodizado color natural y vidrio
TURCO	Cerámica nacional
CUARTO SAUNA	Enchape en madera inmunizada
BANOS	Cerámica nacional o similar
ESPEJO DE AGUA	Base en concreto pintado en tono claro o similar
CERRAMIENTO EN FACHADA	Sillar en mampostería chocolate de 1.30m, remate perimetral en vidrio

*Todas las instalaciones eléctricas en tubería P.V.C.

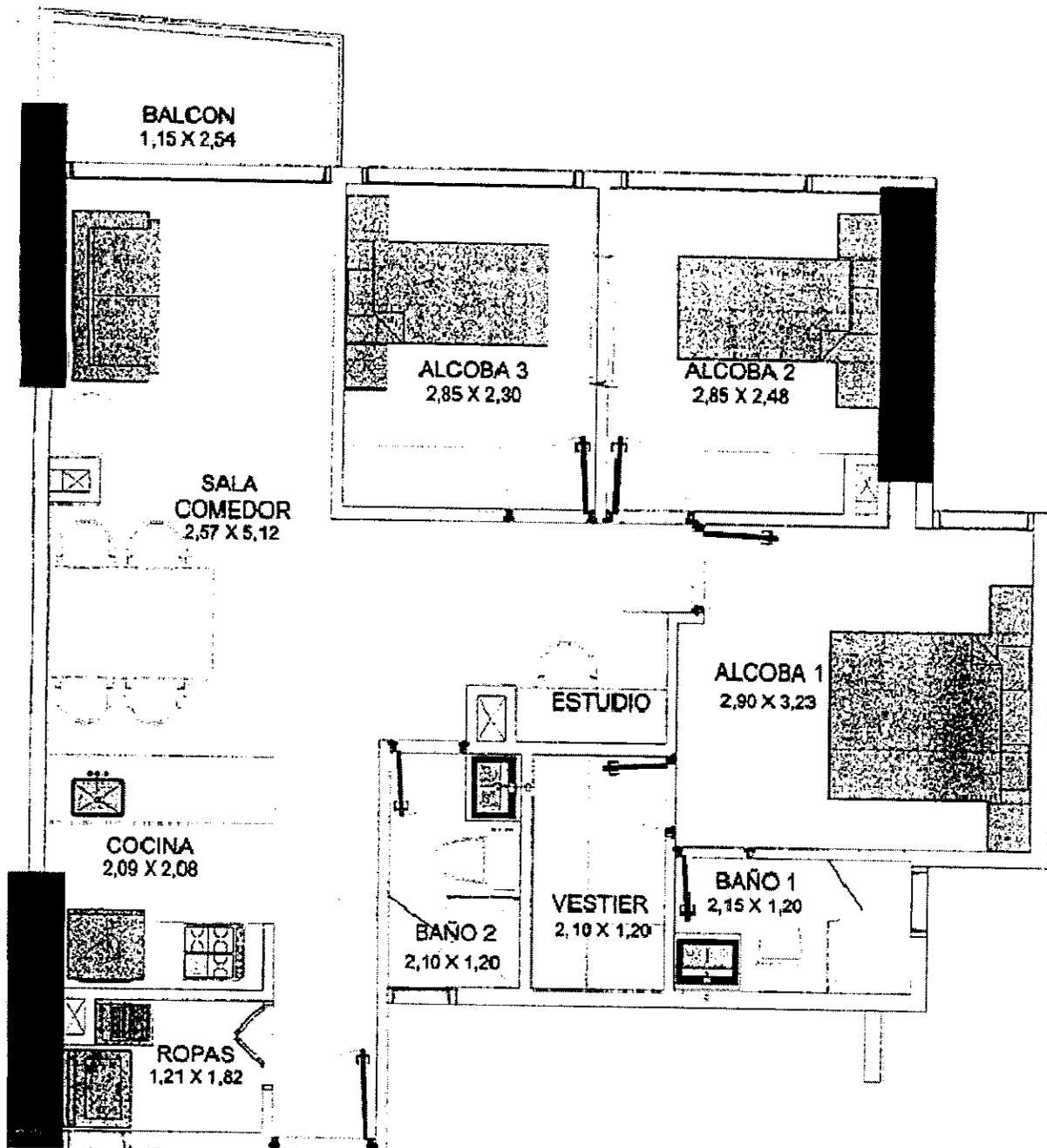
N 1: Estas especificaciones corresponden al precio de lista

NOTA 2: El número y tipo de áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimientos del diseño

NOTA 3: Las especificaciones de materiales, pueden cambiar sin previo aviso, por otras similares de igual o mejor calidad dependiendo de condiciones de suministro y/o disponibilidad por parte de los proveedores.

J. Andrés Solano R
 Vo.Bo. Sala de Ventas
 Cargo Director Comercial.

x M. Humberto
 Cliente
 C.C. 32510300



x Ojeda
 RC 32510300



Fecha:
 Junio 22
 de 2015

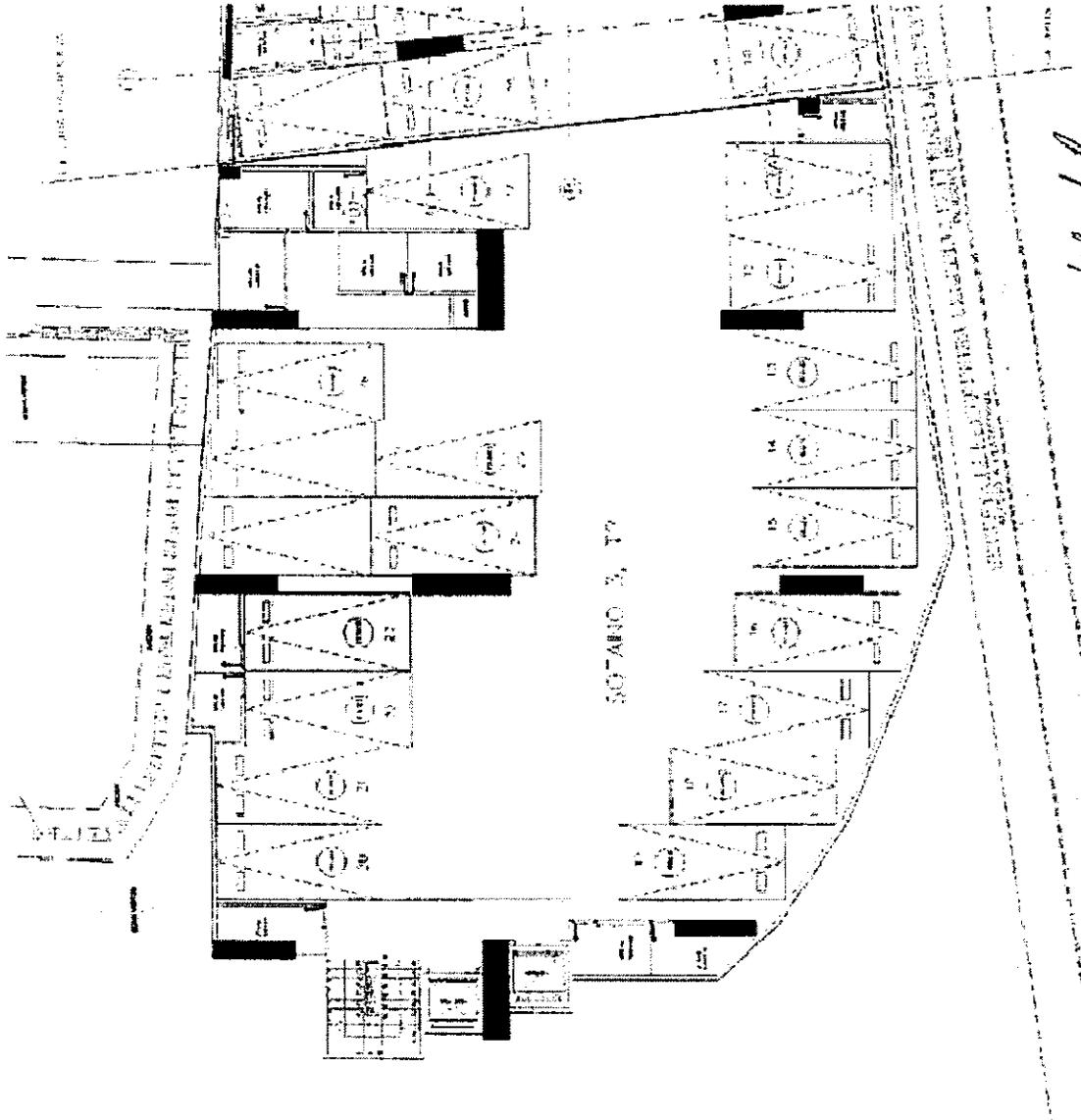
Apartamento tipo 10
 piso 3 y 4.
 Torre 2. 71.72m²

Estos planos no están en una escala sujeta para tomar dimensiones de los espacios, tienen medidas de muro a muro sin incluir los acabados, tienen elementos decorativos no incluidos y pueden sufrir variaciones.



243

27



PROYEKTA

Portificos
Consultoría y Proyectos

Oficinas
Tel: 32510300

Este plan no está en un nivel hasta para
trazar elevaciones de los espacios, deben resolverse
de mano a mano con todos los trabajos, en un
colaborar, especialmente en trabajos y planos de
variaciones.

**Sótano 3
T2**

Fecha:
Junio 22
de 2015

