

**RV: CONTESTACION Y EXCEPCIONES PREVIAS- PROCESO RADICADO
05001310301420180032200**

Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 12/05/2022 16:36

Para: Christian Acevedo Mejia <cacevedm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Consejo Superior
de la Judicatura****Julián Mazo Bedoya**Secretario
Juzgado 14 Civil Circuito de Oralidad de Medellín
Seccional Antioquia-Chocó✉ ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ Teléfono: +57-2 32 15 92

📍 Carrera. 52 42-73 Piso 13 Of. 1307
Medellín Antioquia**De:** Luis Alberto Arias Mosquera <luis.arias@accion.co>**Enviado:** jueves, 12 de mayo de 2022 4:32 p. m.**Para:** Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** Laura Yazmin Lopez Garcia <laura.lopez@accion.co>; Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.co>; Nathaly Paola Ordoñez Cruz <nathaly.ordonez@accion.co>; Carlos Mario Sierra Sierra <carlos.sierras@accion.co>; Paula Sofia Freydell Montoya <paula.freydell@accion.co>; mabelcorrea@proyekta.co <mabelcorrea@proyekta.co>; marthaligiamontoya@gmail.com <marthaligiamontoya@gmail.com>; porticos@une.net.co <porticos@une.net.co>**Asunto:** CONTESTACION Y EXCEPCIONES PREVIAS- PROCESO RADICADO 05001310301420180032200Buenas tardes señores,
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Por la presente ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando en calidad propia y como vocera del patrimonio autonomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, se permite presentar escrito de CONTESTACIÓN DE DEMANDA y escrito de EXCEPCIONES PREVIAS en el marco del proceso declarativo identificado con radicado 2018-322.

Se adjuntan a la presente los siguientes:

-CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

-EXCEPCIONES PREVIAS.

-Plan de pagos de los aportes realizados por la parte demandante en razón de su vinculación a la etapa 2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS.

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

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

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

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

-Certificado de Existencia y Representación de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

- Certificado de Representación Legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- R.U.T. de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- R.U.T de PATRIMONIOS AUTONOMOS administrados y voceados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- Sustitución de poder en favor de Luis Alberto Arias Mosquera.
- Tarjeta profesional y cédula de ciudadanía de Luis Alberto Arias Mosquera.
- Cédula de ciudadanía Representante Legal que sustituye poder a Luis Alberto Arias Mosquera.
- Certificación correo de distribución.

Cordialmente,





Medellín, mayo de 2022

Señores,

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

E-mail: ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ciudad

PROCESO: DECLARATIVO
RADICADO: 05001310301420180032200
DEMANDANTE: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
DEMANDADO: PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.
PROMOTORA LEMMON S.A.S.
INGENIERIA VIAL Y URBANISMO
ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON voceado por ACCION
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

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 en calidad propia y 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 MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA, de la siguiente manera:

I. OPORTUNIDAD

Mediante memorial presentado el día once (11) de septiembre 2018 la entidad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. presenta contestación a la demanda y escrito de excepciones previas.

Mediante providencia del 24 de marzo de 2022, notificada por estados del 28 de marzo de 2022, el despacho declaró probada la excepción de la excepción previa de *“No comprender la demanda a todos los litis consorcios necesarios”* formulada por la demandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., manifestado lo siguiente en la parte motiva:

“...Desde esta perspectiva, resulta claro que la demandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., fungió como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, calidad en la que no fue demandada, y si bien, al descender el traslado de las excepciones previas, la parte actora manifestó que dicha sociedad actúa como representante del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON y que se demandó fue como garante y administradora del mismo, puesto que su responsabilidad no es a título personal; no es menos cierto que fue demandada en posición propia y por tanto, se hace necesaria su vinculación en la calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo.

(...)

Siendo así las cosas, se declarará la prosperidad de la excepción previa de “No comprender la demanda a todos los litis consorcios necesarios”, y en consecuencia, se ordenará integrar el litisconsorcio necesario por pasiva, con el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, así como con la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del mismo. No obstante, como dicho patrimonio debe comparecer a través de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y en vista de que la misma ya es parte dentro del proceso, en posición propia, la demanda se le notificará por estados, y al día siguiente comenzará a correrle el término de veinte (20) días, para que de respuesta a la misma, si a bien lo tiene”

Con base en lo anterior en la parte resolutive el despacho decreta:

SEGUNDO: *Declarar probada la excepción previa de “No comprender la demanda a todos los litis consorcios necesarios” formulada por la demandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., tal y como se indicó en la parte motiva de este proveído.*

TERCERO: *Ordenar la integración del litisconsorcio necesario por pasiva, con el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, así como con la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL MISMO.*

Providencia ante la cual se solicitó aclaración y/o adición mediante memorial radicado el 31-03-2022. Solicitud de aclaración que fue resuelta mediante auto del 6 de abril de 2022, notificado por estados del 7 de abril de 2022, fecha desde la cual comienza el conteo del término para contestar demanda conforme los artículos 302 y 369 del código general del proyecto.

Por lo que la presente contestación se radica dentro del término procesal oportuno para ello.

II. CONSIDERACIÓN PREVIA

Dado que el despacho mediante auto del auto del 6 de abril de 2022, notificado por estados del 7 de abril de 2022, ordena la vinculación de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA tanto como sociedad individualmente considerada como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON nos permitimos manifestar 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 a la presente se adjuntan los documentos "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**, y el "R.U.T. de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA" en el cual se evidencia que la entidad Fiduciaria se identifica con el NIT.

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. COMENTARIOS RELACIONADOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO LEMMON

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 adelante LEMMON o el Proyecto), 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.

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.

Que la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS, a la cual se vinculó en calidad de Beneficiario de Área la demandante, logró alcanzar punto de equilibrio, 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 ni a la Fiduciaria, por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en los hechos quinto y sexto de la demanda.

Téngase en cuenta que la suspensión de la obra por parte del desarrollador es sobreviniente a la acreditación de las condiciones para punto de equilibrio. Situación que en modo alguno puede ser reprochable al Fideicomiso ni a la Fiduciaria, por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en los hechos quinto y sexto de la demanda.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

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 NOS CONSTA, lo manifestado por la parte demandante frente a la negociación adelantada con la sociedad PORTICOS INGENIEROS CIVILES S.A en fecha del 4 de abril del 2013 ni las condiciones de precio, identificación de la unidad inmobiliaria y/o fecha de entrega de la misma.

ES CIERTO, la demandante suscribió Contrato de Vinculación (en adelante el Contrato) para vincularse en calidad de Beneficiario de Área al proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS ETAPA 2, desarrollado bajo su exclusiva cuenta y riesgo por la sociedad PROMOTORA LEMMON, suscrito en fecha del 23 de julio de 2013, al cual se le asignó el número de fondo individual 1300029420.

En dicho Contrato actuaron los siguientes, la señora Maria Ofelia Querubin Zapata como Beneficiario de Área, 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. Se precisa entonces que el contrato firmado por la señora MARIA OFELIA QUERUBIN fue suscrito con un patrimonio autónomo y no con la entidad financiera individualmente considerada.

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.

Téngase en cuenta que la demandante reconoce en este mismo hecho, haberse vinculado al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, por lo que no se entiende que el destinatario de la demanda sea la entidad financiera siendo que debe ser únicamente el patrimonio autónomo.

El objeto de dicho contrato de vinculación 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 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.

Que la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó como beneficiario de área de la ETAPA 2 del proyecto LEMMON se denomina "apartamento 1103"

SEGUNDO. NO ES CIERTO.

No es cierto, los dineros consignados para la adquisición de la unidad inmobiliaria fueron puestos en la fiduciaria así: TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) el día 18 de abril de 2013; TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) el día 25 de abril de 2013; TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS (\$33.482.152) el día 26 de abril de 2013; CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) el día 05 de diciembre de 2013. Presentándose una devolución de saldo por valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) el día 06 de diciembre de 2013, aportando un valor total de \$156'477.652 COP.

Lo anterior lo soporto en estado de cuenta que anexo y ruego sea tenido como prueba de lo manifestado.

En cuanto a la actualización del valor aportado ello no es un hecho, lo manifestado por la parte actora corresponde más a una pretensión que a un hecho, desconociendo la correcta técnica procesal.

TERCERO. NO ES CIERTO.

La demandante hace afirmaciones indefinidas de abuso de derecho sin soportar al menos someramente el supuesto abuso o el alcance del derecho vulnerado. Por lo cual, su argumentación carece de todo sustento fáctico y jurídico a la luz de nuestro ordenamiento jurídico, el cual sojuzga al que aduce la existencia de una cláusula contractual abusiva o la configuración del abuso de un derecho a que mínimamente se indique cual es dicha cláusula abusiva o cual es el derecho del que se abusa.

No puede indicarse que existió abuso del derecho o una cláusula abusiva cuando se suscribió el otrosí al encargo de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON el cual regulaba la extensión de término para la consecución del punto de equilibrio de la obra y por consiguiente la extensión del término para la entrega de la unidad inmobiliaria.

La demandante bien podía no suscribir el citado otrosí y requerir la devolución de los recursos en dicha época como se señala en la cláusula quinta del encargo de vinculación suscrito por las partes. La demandante conocía el encargo de vinculación, conocía los derechos y obligaciones que le asistían, por lo que no puede alegar en su favor su propia culpa indicando como abusivo el otrosí mediante el cual se extendía el término para la entrega de la unidad inmobiliaria cuando bien podía solicitar la devolución de los recursos tal como lo disponía la cláusula citada del encargo de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

CUARTO. NO NOS CONSTA.

La motivación subjetiva que tuvo la demandante para vincularse al Proyecto por cuanto ello no está consagrado en el Contrato de Vinculación, razón por la cual frente al mismo no se debe emitir ningún pronunciamiento.

QUINTO. NO NOS CONSTA.

No nos consta, lo que le haya informado PROMOTORA LEMMON S.A.S. a la demandante, ni dicha información suministrada se hace oponible a mí representada. Sin embargo es cierto que se suscribió otrosí al encargo de vinculación al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON por medio del cual se extendió el término para la consecución del punto de equilibrio de la obra y para la entrega de la unidad inmobiliaria.

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.

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:

NO NOS CONSTA, lo que le haya informado PROMOTORA LEMMON S.A.S. a la demandante, ni dicha información suministrada se hace oponible a mí representada.

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.

Que, ACCION FIDUCIARIA S.A. actuando en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, dio respuesta al derecho de petición, indicando que no era posible devolver los recursos pues estos ya se habían entregado a la sociedad BENEFICIARIA para la realización del proyecto inmobiliario previa radicación de órdenes de giro por parte de la interventoría del proyecto.

Copia de dicha respuesta ya reposa en el expediente.



SÉPTIMO. NO NOS CONSTA, ESTO NO ES UN HECHO RELACIONADO CON MIS REPRESENTADOS.

Como bien ha quedado estipulado en el contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON no corresponde a la entidad Fiduciaria ni al Fideicomiso la construcción, comercialización, venta y/o ejecución del Proyecto, por lo cual no se tiene constancia de lo aquí dicho por la demandante.

De igual manera en lo establecido en el contrato de encargo de vinculación, el valor de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó la demandante se estableció en precio unitario más no de acuerdo a un supuesto valor del metro cuadrado para el momento de su vinculación.

Adicional a ello, la demandante no aporta avalúo que sustente los valores indicados.

Finalmente, lo aquí manifestado por la parte actora corresponde más a una pretensión que a un hecho, desconociendo la correcta técnica procesal.

OCTAVO. NO NOS CONSTA.

Las comunicaciones que indica la demandante elevó ante las entidades relacionadas ni su fecha de realización ni la respuesta que estas pudiesen haber proferido ante las mismas, toda vez que ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso son remitentes y/o destinatarios de los mismos.

DÉCIMO (sic). NO ES CIERTO.

ACCION FIDUCIARIA S.A. no compareció a dicha diligencia como persona jurídica individualmente considerada, sino como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

Como se evidencia a continuación:



NATALIA ANDREA SANCHEZ CAÑO

CC. N° 1.037.590.362 y TP. N° 219752 del C. S. de la J

ACCION FIDUCIARIA- Nit. 800155413-6 *unicamente como vocera*

FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON- 805.012.921-0

Apoderada -Convocado

DÉCIMO PRIMERO (sic). NO ME CONSTA.

La demandante se contradice aquí con lo manifestado en el hecho cuarto (4°), ya que indica haber comprado la unidad inmobiliaria para su habitación, nunca indica que pretender adquirirla para su venta. Por lo tanto carece de congruencia indicar que ha visto vulnerado su oportunidad o chance cuando lo que perseguía era la adquisición de esa unidad inmobiliaria para la habitación como lo ha confesado en el hecho cuarto (4°).

V. PRONUNCIAMIENTO ANTE LAS PRETENSIONES

Mi poderdante, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de sociedad individualmente considerada y como 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:

1. Me opongo a dicha pretensión ya que ACCION FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON ha ejecutado y cumplido todas sus obligaciones contractuales, que no son otras que administrar los recursos hasta el cumplimiento de las condiciones de giro y entregarlos a los fideicomitentes para la ejecución del proyecto inmobiliario.

La demandante en ningún momento ha señalado o ha dejado siquiera entrever el incumplimiento por parte de la Fiduciaria de sus obligaciones contractuales, ni del patrimonio autónomo como tal.

2. Me opongo dicha pretensión. Las obligaciones y objeto por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, administrado por ACCION FIDUCIARIA S.A. se encuentra detallado en la cláusula segunda de los antecedentes del encargo de vinculación cuya copia se adjunta. Cláusula que reza de la siguiente manera:

“Segundo: El objeto del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, consiste en que ACCION administre 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 a LA BENEFICIARIA para el desarrollo del PROYECTO”.

Como se observa, el objeto y la obligación de ACCION FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON se circunscribe únicamente a la administración de los recursos entregados por la demandante, invertirlos adecuadamente en un FONDO DE INVERSION COLECTIVA (FIC) y luego entregarlos a LA BENEFICIARIA para la



construcción de la obra. Es decir ACCION FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON solo ejerce labores de intermediación financiera en el desarrollo de un proyecto inmobiliario por cuenta y riesgo de la sociedad BENEFICIARIA

No tiene obligaciones constructivas el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON, ni mucho menos la FIDUCIARIA como persona individualmente considerada. Obligaciones que recaen exclusivamente en LA BENEFICIARIA, quien es quien debe adelantar todas las labores de cimentación y construcción del proyecto inmobiliario.

Razón por la cual nos oponemos a esta pretensión, ya que mi representada cumplió a cabalidad con lo señalado en el contrato de fiducia mercantil y en el encargo de vinculación, así como tampoco existe reparo alguno por parte de la demandante frente a incumplimiento de obligación alguna por parte de la fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.

3. Como he indicado en el numeral anterior, ni la Fiduciaria, ni el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON tiene labores u obligaciones constructivas, simplemente se ejerce una intermediación financiera en el desarrollo de un proyecto inmobiliario por cuenta y riesgo de la sociedad BENEFICIARIA. En este sentido me opongo a dicha pretensión en tanto ACCION FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON cumplió a cabalidad su obligación de administración de recursos.
4. Me opongo a esta pretensión, como indique en el hecho tercero de esta contestación. Los contratos de vinculación no cuentan con ninguna cláusula abusiva.

La demandante infundadamente solicita declarar abusivas las cláusulas de un contrato sin indicar cuales son las cláusulas que considera abusivas, el alcance o razones del presunto abuso. Razón por la cual carece de sustento factico y Juridico esta pretensión.

5. Me opongo toda vez que para que sea viable reclamar costos 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.
6. Me opongo toda vez que para que sea viable reclamar costas 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.

VI. 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 & ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

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) Devolución de recursos aportados por la parte demandante.
- (ii) Declarar solidariamente responsables a las demandadas por el incumplimiento del desarrollo del Proyecto.
- (iii) 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 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 ni la FIDUCIARIA.

Es por ello que las pretensiones objeto de la demanda no están llamadas a prosperar en contra del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON ni contra ACCION SOCIEDD FIDUCIARIA S.A.

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 el 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 construir, que son las circunstancias principales de las cuales se duele la parte actora.

Adicionalmente, los dineros entregados por la demandante fueron recepcionados NO por la entidad Fiduciaria individualmente considerada sino a través del Fideicomiso, conforme lo establecido en la cláusula segunda del contrato de vinculación suscrito por el demandante.

Por último debe tenerse en cuenta el antecedente cuarto del contrato de encargo fiduciario en el cual la demandante declaró:

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.

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 E INEXISTENCIA DE VINCULO CONTRACTUAL FRENTE A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO SOCIEDAD INDIVIDUALMENTE CONSIDERADA

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.¹

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:

"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".²

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.

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

² Ibídem

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, frente a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. 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 la 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.

Es claro que de acuerdo a los hechos señalados por la parte demandante no hay una razón jurídica contractualmente y legal para llamar a la Fiduciaria y/o el 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 ejecución de la Etapa II del Proyecto.



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”

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 ni a la Fiduciaria ni 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 RESPONSABILIDAD POR PARTE DE ACCION FIDUCIARIA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

Como se evidencia de lo aquí manifestado ACCION FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON cumplió a cabalidad con todas las obligaciones de su resorte, toda vez que administró adecuadamente los dineros recibidos y los entregó conforme lo estipula el contrato de fiducia mercantil y el encargo de vinculación a través del citado patrimonio autónomo.

No puede deprecarse entonces responsabilidad alguna por parte del ACCION FIDUCIARIA S.A. por los “presuntos” perjuicios generados a la demandante cuando no es ella directamente la obligada a responder por las labores de construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias, ni tampoco la obligada a entregar materialmente el inmueble a la beneficiaria de área tal como se desprende de la cláusula décimo segunda (12º) la cual indica lo siguiente:

“DECIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la unidad inmobiliaria la efectuaran directamente LA BENEFICIARIA a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y/o EL CONSTITUYENTE (...)”

E. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DE LA FIDUCIARIA EN CALIDAD PROPIA Y 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, ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso podrían declararse eventualmente responsables 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.

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.

F. NO CONFIGURACIÓN DE PERDIDA DE LA OPORTUNIDAD

La pérdida de la oportunidad es una institución jurídica entendida como “el daño que sufre quien ve comprometida una posibilidad real de obtener un beneficio o evitar un menoscabo” (MEDINA ALCOZ En: Yepes Restrepo, 2011)³. La pérdida de la oportunidad no es otra cosa que perder el chance “*loss of chance*” de obtener un resultado favorable y esperado **a causa del actuar de un tercero que compromete el resultado final deseado.**

Esta teoría ha visto su mayor desarrollo en la jurisprudencia de la Sección Tercera de nuestro Consejo de Estado, quien mediante Sentencia del 5 de abril de 2017 señaló lo siguiente:

*“(...) La pérdida de oportunidad es un daño en sí mismo con identidad y características propias, diferente de la ventaja final esperada o del perjuicio que se busca eludir y cuyo colofón es la vulneración a una expectativa legítima, la cual debe ser reparada de acuerdo al porcentaje de probabilidad de realización de la oportunidad que se perdió. Para la Sala, el alcance adecuado de la pérdida de oportunidad es aquel que la concibe como fundamento de daño, proveniente de la violación a una expectativa legítima; **es natural que en muchos casos se susciten eventos de incertidumbre causal, pero esto no justifica que se instrumentalice a la pérdida de oportunidad como una herramienta para resolver este dilema, no solo porque exonera al demandante de la carga de probar la relación existente entre el hecho dañoso y el perjuicio final, sino porque rompe la igualdad entre las partes al beneficiar a una de ellas con una presunción de causalidad que, en todo caso, será siempre improcedente**”⁴ (Negrillas Nuestra).*

Se vislumbra entonces como la corporación pretende configurar la pérdida de la oportunidad, como la pérdida o vulneración de una expectativa legítima, de la cual se deriva la obligación de resarcir. Resulta necesario entonces que dicha expectativa sea legítima o por lo menos que se predique un grado de certeza de la oportunidad perdida. Como así lo señala la misma corporación mediante Sentencia del 24 de Octubre de 2016 al indicar varios requisitos para su configuración:

“i) la certeza de la oportunidad que se pierde; (ii) la imposibilidad definitiva de obtener el provecho o de evitar el detrimento; y (iii) la víctima debe encontrarse en una situación potencialmente apta para pretender la obtención del resultado esperado, es decir que debe analizarse si el afectado se encontraba en condiciones fácticas y jurídicas idóneas para alcanzar el provecho por el cual propugnaba o evitar el mal del cual buscaba escapar. Después

³ Yepes Restrepo, Sergio, La Responsabilidad Civil Médica, Octava Edición año 2011, Editorial Dike, pág. 201.

⁴ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 5 de abril de 2017. Rad 2000-00645-01. M.P. RAMIRO PAZOS GUERRERO.

de haber revisado las dos posturas sobre el fundamento de la pérdida de oportunidad, la Sala considera que la postura que mejor solventa los dilemas suscitados es aquella que concibe a la pérdida de oportunidad como un fundamento de daño derivado de la lesión a una expectativa legítima, diferente de los demás daños que se le pueden infligir a una persona, como lo son, entre otros, la muerte (vida) o afectación a la integridad física, por lo que así como se estructura el proceso de atribución de estos últimos en un caso determinado, también se debe analizar la imputación de un daño derivado de una vulneración a una expectativa legítima en todos los perjuicios que de ella se puedan colegir, cuya naturaleza y magnitud varía en función del interés amputado y reclamado (...)”⁵ (Negrilla Nuestra) .

De lo anterior ha de quedar claro que, para que se configure la pérdida de la oportunidad como daño autónomo para la reclamación de perjuicios, debe existir un grado de certeza de la oportunidad perdida. Para que dicha imputación no rompa la igualdad entre las partes al beneficiar a una de ellas con una presunción de causalidad, como ha señalado el Consejo de Estado.

Es evidente que en el caso concreto nos encontramos ante una presunción de causalidad, ya que la demandante no cuenta con soporte alguno que dé cuenta de la expectativa legítima vulnerada, no aporla prueba que demuestre la negociación de los inmuebles, promesa de compraventa, avalúos que den soporte a lo manifestado o algún documento similar que vislumbre la pérdida de chance o de oportunidad.

Tanto es, que como excepción previa se ha presentado el argumento de la ausencia de requisito de la demanda como lo es la ausencia de Juramento Estimatorio.

G. 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA 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.

⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 24 de Octubre de 2016. Rad. 2016-00098-00. M.P. MARTA NUBIA VELÁSQUEZ RICO.

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

“(…)

- 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.

(…)”

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”⁶.

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”⁷.*

Que la ETAPA 2 del proyecto LEMMON CITRUS, a la cual se vinculó en calidad de Beneficiario de Área la demandante, logró alcanzar punto de equilibrio, 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 ni a la Fiduciaria, por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en los hechos quinto y sexto de la demanda.

Téngase en cuenta que la suspensión de la obra por parte del desarrollador es sobreviniente a la acreditación de las condiciones para punto de equilibrio. Situación que en modo alguno puede ser reprochable al Fideicomiso ni a la Fiduciaria, por cuanto estos no son los responsables de la ejecución del mismo, como bien reconoce la parte actora en los hechos quinto y sexto de la demanda.

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

⁶ Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

⁷ 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.



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.

De igual manera, dado que el Fideicomitente acreditó cumplimiento de las condiciones para entrega de recursos o “punto de equilibrio”, los recursos aportados por ellos beneficiarios de área fueron puestos a su disposición para el desarrollo del proyecto, es por ello que las solicitudes de devolución de recursos deben ser dirigidas ante el Fideicomitente quien dispuso de los recursos para a ejecución del proyecto.

A. 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.

VII. 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.

VIII. PRUEBAS

Se aportan como pruebas las siguientes

DOCUMENTALES:

- Plan de pagos de los aportes realizados por la parte demandante en razón de su vinculación a la etapa 2 del proyecto inmobiliario LEMMON CITRUS.
- Copia de contrato de cesión de posición contractual de Fideicomitente en el FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON.
- Copia del contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por la demandante.
- Copia del otrosí a contrato de vinculación a la ETAPA 2 suscrito por la 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.

IX. ANEXOS

Son anexos del presente recurso los siguientes:

- Los relacionados en el acápite de pruebas.
- Certificado de Existencia y Representación de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Certificado de Representación Legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- R.U.T. de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- R.U.T de PATRIMONIOS AUTONOMOS administrados y voceados por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- Sustitución de poder en favor de Luis Alberto Arias Mosquera.
- Tarjeta profesional y cédula de ciudadanía de Luis Alberto Arias Mosquera.
- Cédula de ciudadanía Representante Legal que otorga poder a Luis Alberto Arias Mosquera.
- Certificación correo de distribución.

X. NOTIFICACIONES

AL SUSCRITO:



En la Carrera 43C N.7D-72 de Medellín-Antioquia.
Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co

DEMANDANTE:

Dirección: Carrera 29 #11Sur 110 de Medellín

APODERADO PARTE DEMANDANTE:

Dirección: Carrera 55 #50ª-20 Oficina 806.

Correos: marthalgiamontoya@gmail.com

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

INGENIERIA VIAL Y URBANISMO

Correo: mabelcorrea@proyekta.co

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.

NIT.800.155.413-6

Vocera FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON

NIT. 805.012.921-0



Medellín, mayo de 2022

Señores,

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

E-mail: ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ciudad

PROCESO: DECLARATIVO
RADICADO: 05001310301420180032200
DEMANDANTE: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
DEMANDADO: PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.
PROMOTORA LEMMON S.A.S.
INGENIERIA VIAL Y URBANISMO
ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON voceado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ASUNTO. SUSTITUCIÓN DE PODER

LAURA YAZMIN LOPEZ GARCIA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.014.232.349 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal con facultades judiciales y administrativas de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 800.155.413-6, quien actúa en calidad propia y 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), conforme la personería jurídica a mí reconocida en auto del día seis (6) de abril de 2022, manifiesto mediante el presente escrito que sustituyo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** en favor de **LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020'449.784, abogado portador de la Tarjeta Profesional número 288.831 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza la representación judicial tanto de la Fiduciaria como del Fideicomiso en el marco de la demanda interpuesta por la señora María Ofelia Querubín Zapata en proceso identificado con el radicado 05001310301420180032200.

Quien queda ampliamente facultado para realizar todos los actos procesales que tiendan a la mejor defensa de los intereses del Fideicomiso, queda expresamente facultado para contestar demanda, interponer demanda en reconvención, presentar recursos ordinarios y/o extraordinarios, proponer excepciones, conciliar, asistir a las audiencias, transigir, desistir, comprometer, recibir, sustituir y reasumir este poder, así como para adelantar toda gestión que estime necesaria para la defensa de los intereses que se le confían y las demás facultades inherentes al cargo y en general las demás facultades contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Por ser el apoderado funcionario de la entidad poderdante, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., debe notificársele a los siguientes correos institucionales:



notijudicial@accion.com.co

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Del señor Juez,

LAURA YAZMIN LÓPEZ GARCIA
C.C. No. 1.014.232.349 de Bogotá
T.P. No. 258.961 del C.S. de la J.
Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas.
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
NIT.800.155.413-6
Vocera FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
NIT. 805.012.921-0

En señal de aceptación

LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA
C.C No. 1.020'449.784
T.P 288.831 del C.S.J.

RV: SUSTITUCIÓN DE PODER - 05001310301420180032200 de MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA contra ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y otros

Laura Yazmin Lopez Garcia <laura.lopez@accion.co>

Jue 12/05/2022 16:10

Para: Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Luis Alberto Arias Mosquera <luis.arias@accion.co>; notijudicial@accion.com.co
<notijudicial@accion.com.co>

Señores,

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

E-mail: ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ciudad

PROCESO:

DECLARATIVO

RADICADO:

05001310301420180032200

DEMANDANTE:

MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA

DEMANDADO:

PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.

PROMOTORA LEMMON S.A.S.

INGENIERIA VIAL Y URBANISMO

ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON voceado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ASUNTO.

SUSTITUCIÓN DE PODER

LAURA YAZMIN LOPEZ GARCIA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.014.232.349 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal con facultades judiciales y administrativas de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 800.155.413-6, **quien actúa en calidad propia y 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**), conforme la personería jurídica a mí reconocida en auto del día seis (6) de abril de 2022, manifiesto mediante el presente escrito que sustituyo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** en favor de **LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020'449.784, abogado portador de la Tarjeta Profesional número 288.831 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza la representación judicial tanto de la Fiduciaria como del Fideicomiso en el marco de la demanda interpuesta por la señora Maria Ofelia Querubín Zapata en proceso identificado con el radicado 05001310301420180032200.

Quien queda ampliamente facultado para realizar todos los actos procesales que tiendan a la mejor defensa de los intereses del Fideicomiso, queda expresamente facultado para contestar demanda, interponer demanda en reconvencción, presentar recursos ordinarios y/o extraordinarios, proponer excepciones, conciliar, asistir a las audiencias, transigir, desistir, comprometer, recibir, sustituir y reasumir este poder, así como para adelantar toda gestión que estime necesaria para la defensa de los intereses que se le confían y las demás facultades inherentes al cargo y **en general las demás facultades** contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Por ser el apoderado funcionario de la entidad poderdante, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., debe notificársele a los siguientes correos institucionales:

notijudicial@accion.com.co

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Del señor Juez,



LAURA YAZMIN LOPEZ GARCIA
C.C. No. 1.014.232.349 de Bogotá
T.P. No. 258.961 del C.S. de la J.
Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas.
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
NIT.800.155.413-6
Vocera FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON
NIT. 805.012.921-0

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

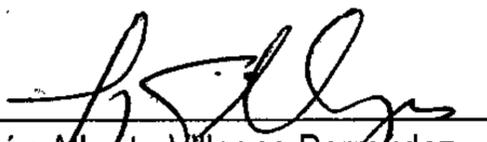
requieran para el adecuado desarrollo del **PROYECTO**, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el **FIDEICOMISO** derivadas 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.

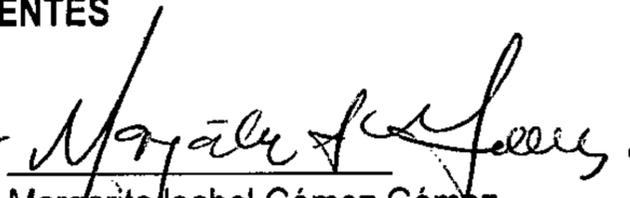
Para los efectos anteriores, bastará que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del **FIDEICOMISO** remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. **LOS CEDENTES** y **LOS CESIONARIOS** dentro de los cinco (5) días hábiles 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.

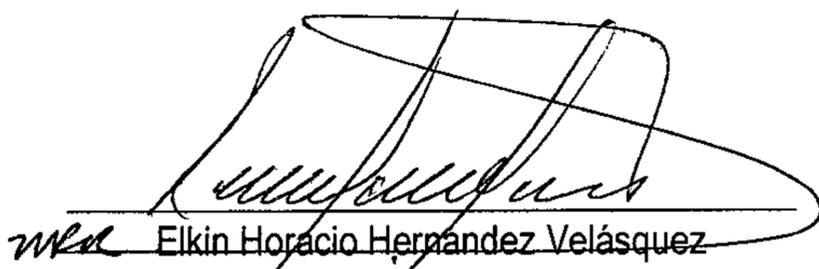
Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Medellín, a los 21 días del mes de Enero de 2014.

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. 70.553.218
Representante Legal
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Nombre: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
Identificación: CC 32510300
Dirección: OFELIAQUERUBIN@HOTMAIL.COM BOGOTA
Encargo: 0001300029420
Valor Inmueble: \$ 156.482.151,00

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

Fecha de 09/05/2022 Pag 1 de 2

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

PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	30/07/2015	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	

Nombre cliente	Fecha de pago	Forma de pago			
MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA	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)0001300029420(8020)32510300

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

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.

Comuníquese con nosotros <https://www.accion.com.co/contactenos>

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal Baker Tilly Colombia Ltda.
A la Calle 90 No. 11A-41 o al correo info@bakertillycolombia.com

Defensor del consumidor financiero de la sociedad administradora Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378.
Correo: defensoriadelconsumidor@heritage.com.co

Desarrollado por: Fit Ideas - Idea Soluciones



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

Nombre: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
Identificación: CC 32510300
Dirección: OFELIAQUERUBIN@HOTMAIL.COM BOGOTA
Encargo: 0001300029420
Valor Inmueble: \$ 156.482.151,00

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

Fecha de 09/05/2022 Pag 2 de 2

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

CONOCE NUESTRAS OFICINAS



Bogotá

Calle 85 Cll 85 # 9-65
Tel. 60 (1) 691 5090



Barranquilla

Cra 51B # 76-49
Tel. 60 (5) 360 5077



Bucaramanga

Cll 47 No. 29-46
Tel. 60 (7) 691 7170



Medellín

Cra 43C # 7D-72
Tel. 60 (4) 444 3848



Bogotá

Calle 93 Cra 11 # 93A-82
Tel. 60 (1) 379 6920



Cartagena

Carrera 3 # 7-49
Local 3 B/Bocagrande
Tel. 60 (5) 655 2153 / 2121



Cañ

Cll 25 N # 7N-10
Tel. 60 (2) 660 1382



Popayán

Cll 4 # 2-85 Of 103
Tel. 60 (8) 822 0637

Para mayor información de sus fondos de inversión consulte: www.accion.com.co/fondos-de-inversion

Comuníquese con nosotros <https://www.accion.com.co/contactenos>

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal Baker Tilly Colombia Ltda.
A la Calle 90 No. 11A-41 o al correo info@bakertillycolombia.com

Defensor del consumidor financiero de la sociedad administradora Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378.
Correo: defensoriadelconsumidor@heritage.com.co

Desarrollado por: Fit Ideas - Idea Soluciones





Unidad Inmobiliaria No. __

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

Entre el (la, los) suscrito(s)

a)

Maria Ofelia Querubin 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 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 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 BENEFICARIOS 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 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 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 ÁREA**, 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 Ciento cincuenta y seis millones cuatrocientos ochenta y dos mil ciento cincuenta y un pesos mil (\$ 156.482.151) 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



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 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
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 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 (es) 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 (es) 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 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, 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 45 No 72 sur 116 Int 204

ACCIÓN 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 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 de 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.

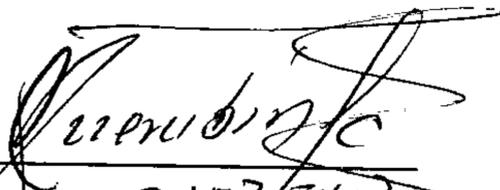
Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín a los DOS días del mes de Julio del año 2013.



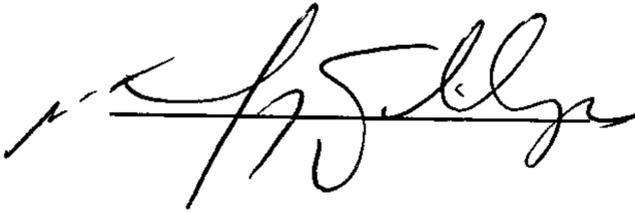
Las diferencias entre los montos efectuados y el registro realizado por la Fiduciaria, serán aclaradas por ACCION FIDUCIARIA de las consignaciones correspondientes.

26/11/13

EL CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO DE ÁREA


C.C. No. 3457548
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 Querubin.

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 FIDUCIRIA 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 m ²	DESCRIPCIÓN	oficina 1110
PARQUEADERO	23	AREA		DESCRIPCIÓN	sof 3
CUARTO UTIL	07	AREA	2.74 m ²	DESCRIPCIÓN	sof 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 párrafo 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. 32510300

EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA

CC.

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 2016

ACEPTACION

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 fideicomitidos 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-.

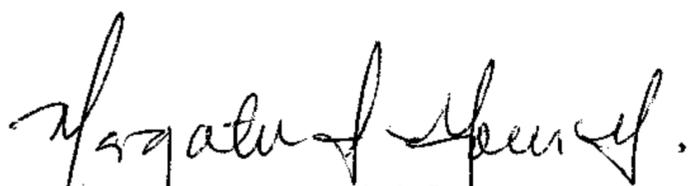
d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema 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.

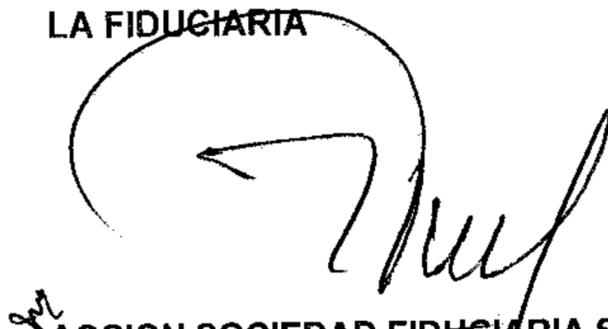
Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Medellín, el seis de mayo de 2011

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Sigla: ACCION FIDUCIARIA
Nit: 800.155.413-6 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01908951
Fecha de matrícula: 30 de junio de 2009
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 9 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co
Teléfono comercial 1: 6915090
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.com.co
Teléfono para notificación 1: 6915090
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308766 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA.

Por Escritura Pública No. 798 del 22 de abril de 2003 de Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308770 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES.

Por Escritura Pública No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308772 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Por Escritura Pública No. 781 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 31 de marzo de 2009, inscrita el 07 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX, la sociedad de la referencia traslado su domicilio de la ciudad de: Cali (Valle del Cauca) a la ciudad de: Bogotá D.C.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

Que mediante Oficio No. 2223 del 08 de agosto de 2018, inscrito el 14 de agosto de 2018 bajo el No. 00170470 del libro VIII, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), comunicó que en el proceso verbal de resolución de contrato No. 2018-00322 de: María Ofelia Querubín de Zapata, contra: PROMOTORA LEMMON S.A.S, PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S, INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1999 del 20 de noviembre de 2019, inscrito el 25 de Noviembre de 2019 bajo el No. 00181736 del libro VIII, el Juzgado 34 Civil del Circuito De Bogotá de Oralidad, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía de acción de protección al consumidor No. 2019-342 de: EDIFICIO VALSESIA 129 P.H., Contra: REM CONSTRUCCIONES SA, CNK CONSULTORES SAS y ACCION FIDUCIARIA SA, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 20-1822 del 14 de diciembre de 2020, el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso acción de protección al consumidor No. 2019-00878 de Wilson Alberto Pinzon Gelvez CC. 79.316.913, Maria Camila Amador Villaneda CC. 39.787.695, Contra: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6 como demandada directa y como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS CONIKA-REAL ESTATE y FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA (antes PARQUEO CÓNICA - REAL ESTATE), REM CONSTRUCCIONES S.A (antes REAL ESTATE MARKETING S.A), CNK CONSULTORES S.A.S (antes CÓNICA CONSULTORES LTDA), la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de Diciembre de 2020 bajo el No. 00186936 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 0080 del 04 de febrero de 2021, el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso declaratoria de incumplimiento de contrato con pretensión indemnizatoria No. 760013103018-2020-00144-00 de Maria Berley Alomia Ayala CC.66.732.911, Contra: CONSTRUCTORA MAS CONSTRUCCIONES SAS, ACCION SOCIEDAD FIDURICIA S.A., la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Febrero de 2021 bajo el No. 00187776 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 210 del 26 de mayo de 2021, el Juzgado 13 Civil

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 1 de Junio de 2021 con el No. 00190008 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 0800131530132020016100 de Nasly Macea De Barrios, Ramiro Andres Gonzalez Carrillo y Danna Isabel Barrios Macea CC.52.990.185, Contra: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de diciembre de 2041.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de los negocios fiduciarios, actos y operaciones que la ley autorice, entre ellos los siguientes: A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; n prestar servicios de asesoría financiera; G) Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil H) Constituirse en agente de manejo en los términos y de conformidad con los requisitos de ley. I) Administrar fondos de pensiones de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

jubilación e invalidez, previa autorización de la superintendencia bancaria; J) Conformar un fondo común ordinario y fondos comunes especiales de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes. K) Celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas. L) Recibir, aceptar y ejecutar todos aquellos encargos legales, deberes y facultades, relativos a la tenencia, manejo y disposición de cualquier propiedad raíz o mueble, donde quiera que esté situada, y las rentas y utilidades de ella o de su venta, en la forma que se le nombre por cualquiera autoridad competente, persona, corporación u otra autoridad. M) Celebrar y ejecutar los actos jurídicos de carácter civil o comercial que la ley autorice y se requieran para adelantar las actividades relacionadas con su objeto social y las que tengan por fin ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivados de la existencia de la sociedad. N) Realizar las operaciones autorizadas para las sociedades de servicios financieros, consagradas especialmente en el estatuto orgánico del sistema financiero y de maneta general en la ley.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$7.000.000.000,00
No. de acciones : 7.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$6.896.431.000,00
No. de acciones : 6.896.431,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$6.896.431.000,00
No. de acciones : 6.896.431,00
Valor nominal : \$1.000,00

NOMBRAMIENTOS

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01**

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 000000019175901
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 000000094453341
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 000000019196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 000000003227327

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoyá Mejía	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 000000003228330

Por Acta No. 062 del 25 de abril de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2019 con el No. 02486496 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 000000019175901
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 000000019196013

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

Quinto Renglon Edgar Alberto Mora C.C. No. 000000003227327
Hernandez

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoyá Mejía	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 000000003228330

Por Acta No. 066 del 18 de agosto de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021 con el No. 02755839 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 000000094453341

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 067 del 4 de febrero de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809808 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona	BAKER TILLY COLOMBIA LTDA	N.I.T. No. 000008002494495

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

Jurídica

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02810111 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edgar Antonio Villamizar Gonzalez	C.C. No. 000000079269907 T.P. No. 36327-T

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809809 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Angie Tatiana Cruz Gutierrez	C.C. No. 000001033723203 T.P. No. 256335-t

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 694 del 2 de marzo de 1993 de la Notaría 11 de Cali (Valle Del Cauca)	01308762 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1732 del 7 de abril de 1996 de la Notaría 5 de Cali (Valle Del Cauca)	01308764 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308766 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 798 del 22 de abril de 2003 de la Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca)	01308770 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308772 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 781 del 31 de marzo de	01310468 del 7 de julio de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01**

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

2009 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	2009 del Libro IX
E. P. No. 2928 del 23 de junio de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01494810 del 11 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4328 del 4 de octubre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01792994 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 5721 del 12 de diciembre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01792999 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 2510 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 36 de Bogotá D.C.	01906918 del 29 de enero de 2015 del Libro IX
E. P. No. 4229 del 9 de diciembre de 2016 de la Notaría 11 de Bogotá D.C.	02165387 del 13 de diciembre de 2016 del Libro IX
E. P. No. 1735 del 30 de mayo de 2018 de la Notaría 11 de Bogotá D.C.	02347864 del 8 de junio de 2018 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 1 de diciembre de 2009 de Representante Legal, inscrito el 24 de diciembre de 2009 bajo el número 01350405 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

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

Por Documento Privado del 12 de enero de 2012 de Representante Legal, inscrito el 24 de enero de 2012 bajo el número 01600884 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Pablo Trujillo Tealdo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

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

Fecha de configuración de la situación de control : 2009-09-02

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

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

Se aclara que la Situación de Control inscrita el 24 de diciembre de 2009 bajo el número de registro 1350414 del libro IX, se inició desde el 02 de septiembre de 2009.

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

Se aclara la Situación de Control inscrita el día 24 de enero de 2012, bajo el No. 01600884 del libro IX, en el sentido de indicar que esta se ejerce de manera indirecta a través de la sociedad CO S.A.S.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01**

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

Nombre: ACCION FIDUCIARIA S A
Matrícula No.: 00508712
Fecha de matrícula: 28 de julio de 1992
Último año renovado: 2022
Categoría: Sucursal
Dirección: Cl 85 No - 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2022
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A - 82
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2022
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A - 82
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 50.573.682.590

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de abril de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 17 de abril de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2022 Hora: 09:21:01

Recibo No. 8322007162

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200716200001

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

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

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

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2549253224153343

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:32:16

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

**RAZÓN SOCIAL: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCION FIDUCIARIA PARA
TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA ACCION FIDUCIARIA**

NIT: 800155413-6

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). denominandose FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"

Escritura Pública No 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Cali. Cambio su razón social por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ó simplemente ACCIÓN FIDUCIARIA para todos los efectos legales podrá utilizar la sigla ACCION FIDUCIARIA

Escritura Pública No 0781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 1017 del 19 de marzo de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE y VICEPRESIDENTE. La sociedad tendrá un Presidente el cual es de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Accionistas, que tendrá representación legal y a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Podrá tener los suplentes que designe la Asamblea o en su defecto la Junta Directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine, los cuales serán de libre nombramiento y remoción por parte de esta, y tendrán representación legal si la Junta Directiva así lo dispone. **PRESIDENTE.** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente de la sociedad será reemplazado por su suplente, si la Asamblea o la Junta Directiva lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Asamblea de Accionistas deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidente de la sociedad será ejercida por el suplente o por quien designe como encargado la Junta Directiva. **FUNCIONES PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la Fiduciaria previa autorización de la Junta Directiva. 3. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2549253224153343

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:32:16

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

Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. 6. Representar legalmente a la Fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 8. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la Superintendencia Financiera o por la naturaleza del cargo. FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES. El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al Presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la Junta Directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la Junta Directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señalados por la ley, siempre que se encuentren amparados bajo los lineamientos establecidos por la Junta Directiva. Podrán ostentar la Representación Legal los Vicepresidentes de la sociedad o cualquier funcionario siempre que sean designados como tal por la Junta Directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la Junta Directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la Junta Directiva, quien designará sus funciones en cada caso. (E.P. 1735 del 30/mayo/2018 Notaría 11 de Bogotá D.C.). PARÁGRAFO: La Junta Directiva podrá designar representantes legales de la Fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la Junta Directiva. (E.P. 4229 del 09/diciembre/2016 Notaria 11 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Antonio Montoya Uricoechea Fecha de inicio del cargo: 30/05/2018	CC - 79141627	Presidente
Paula Andrea Loaiza Charry Fecha de inicio del cargo: 10/06/2021	CC - 43608924	Suplente del Presidente
Edward Alfonso González González Fecha de inicio del cargo: 20/01/2022	CC - 1032366633	Representante Legal
Mónica Patricia Vallejo Henao Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 66996992	Representante Legal
Gilberto Alejandro Salamanca Pulido Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 1010196834	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80889872	Representante Legal
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020	CC - 1020725647	Representante Legal
Luis Javier Roza Álvaro Fecha de inicio del cargo: 12/08/2021	CC - 79501027	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 06/08/2021	CC - 1032360390	Vicepresidente de Negocios Fiduciarios



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2549253224153343

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:32:16

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Stefany Mass Mosquera Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020	CC - 1140843955	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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



2. Concepto Actualización

4. Número de formulario

14792814838



(415)7707212489984(8020) 000001479281483 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 0 0 1 5 5 4 1 3

6. DV

6

12. Dirección seccional

Operativa de Grandes Contribuyentes

14. Buzón electrónico

3 1

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

36. Nombre comercial

37. Sigla

ACCION FIDUCIARIA

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Bogotá D.C.

1 1

40. Ciudad/Municipio

Bogotá, D.C.

0 0 1

41. Dirección principal

CL 85 9 65

42. Correo electrónico

impuestos@accion.com.co

43. Código postal

1 0 0 7 5

44. Teléfono 1

6 9 1 5 0 9 0

45. Teléfono 2

6 9 1 5 0 9 9 6

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

46. Código

47. Fecha inicio actividad

Actividad secundaria

48. Código

49. Fecha inicio actividad

Otras actividades

50. Código

1

2

51. Código

52. Número establecimientos

7

6 6 3 0

1 9 9 9 0 7 1 4

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

03- Impuesto al patrimonio

14- Informante de exogena

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

15- Autorretenedor

07- Retención en la fuente a título de renta

42- Obligado a llevar contabilidad

08- Retención timbre nacional

48- Impuesto sobre las ventas - IVA

09- Retención en la fuente en el impuesto

52- Facturador electrónico

10- Obligado aduanero

54- Intercambio Automático de Informaci

13- Gran contribuyente

Obligados aduaneros

Exportadores

54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3
57. Modo
58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos

SI

NO

60. No. de Folios:

0

61. Fecha

2021 - 10 - 14 / 10 : 13: 02

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre MONTOYA URICOECHEA JUAN ANTONIO

985. Cargo Representante legal Certificado

2. Concepto Actualización

4. Número de formulario

14793397961



(415)7707212489984(8020) 000001479339796 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

6. DV

12. Dirección seccional

14. Buzón electrónico

8 0 5 0 1 2 9 2 1

0

Operativa de Grandes Contribuyentes

3 1

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA

36. Nombre comercial

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Bogotá D.C.

1 1

40. Ciudad/Municipio

Bogotá, D.C.

0 0 1

41. Dirección principal

CL 85 9 65

42. Correo electrónico

IMPUESTOS@ACCION.COM.CO

43. Código postal

44. Teléfono 1

6 9 1 5 0 9 0

45. Teléfono 2

6 9 1 5 0 9 6

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

Actividad secundaria

Otras actividades

46. Código

47. Fecha inicio actividad

48. Código

49. Fecha inicio actividad

50. Código

1

2

51. Código

52. Número establecimientos

6 4 3 1

1 9 9 9 0 2 0 5

1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 48- Impuesto sobre las ventas - IVA

07- Retención en la fuente a título de renta 52 - Facturador electrónico

08- Retención timbre nacional

09- Retención en la fuente en el impuesto

13- Gran contribuyente

14- Informante de exogena

42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

Exportadores

54. Código

55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3
57. Modo 58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos

SI

NO

60. No. de Folios:

0

61. Fecha

2021 - 10 - 19 / 15 : 41 : 32

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre MONTOYA URICOECHEA JUAN ANTONIO

985. Cargo Representante legal Certificado

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **1.020.449.784**

ARIAS MOSQUERA

APELLIDOS

LUIS ALBERTO

NOMBRES

Luis Alberto Arias M

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-MAY-1992**
QUIBDO
(CHOCO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.68

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

04-NOV-2010 BELLO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO-VÁCHA



P-0104900-00968609-M-1020449784-20180112

0059121979A 1

9902804852

ESTADO CIVIL

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS


Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

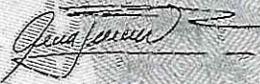
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:
LUIS ALBERTO

APELLIDOS:
ARIAS MOSQUERA

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
EDGAR CARLOS SANABRIA MELO



UNIVERSIDAD:
DE ANTIOQUIA

FECHA DE GRADO:
21/03/2017

CONSEJO SECCIONAL:
ANTIOQUIA

CEDULA:
1020449784

FECHA DE EXPEDICION:
26/04/2017

TARJETA N°:
288831

Bogotá D.C., mayo de 2022

Señores,

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

E-mail: ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ciudad

PROCESO: DECLARATIVO
RADICADO: 05001310301420180032200
DEMANDANTE: MARIA OFELIA QUERUBIN ZAPATA
DEMANDADO: PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.
PROMOTORA LEMMON S.A.S.
INGENIERIA VIAL Y URBANISMO
ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO RECURSOS LEMMON voceado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ASUNTO: CERTIFICACIÓN CORREO DE DISTRIBUCIÓN – AUTORIZACIÓN

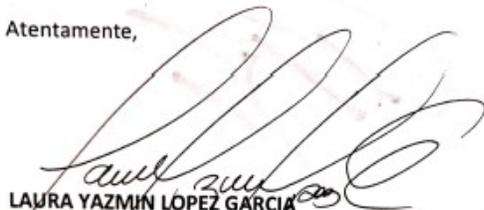
Mediante la presente se **CERTIFICA** que el correo institucional notijudicial@accion.com.co registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, de dominio de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT 800.155.413-6, no permite la salida o envío de correos electrónicos a ninguna otra plataforma digital, puesto que es un buzón de distribución que únicamente admite la entrada o recibo de correos electrónicos externos.

Por tal motivo, se autoriza al Doctor Francisco Javier Duque Gonzalez, al Doctor Luis Alberto Arias Mosquera y al doctor Carlos Mario Sierra Sierra, titulares de los correos institucionales: francisco.duque@accion.com.co ; luis.arias@accion.com.co y carlos.sierras@accion.com.co respectivamente, al envío de solicitud, poder, requerimiento o cualquier tipo de documento que sea necesario dirigir o sea requerido por su Despacho.

Anexo

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- Certificación Superintendencia Financiera de Colombia ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Atentamente,



LAURA YAZMIN LOPEZ GARCIA

Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Acción Sociedad Fiduciaria S.A.



FECHA DE NACIMIENTO **22-ABR-1992**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.62
ESTATURA

B+
G.S. RH

F
SEXO

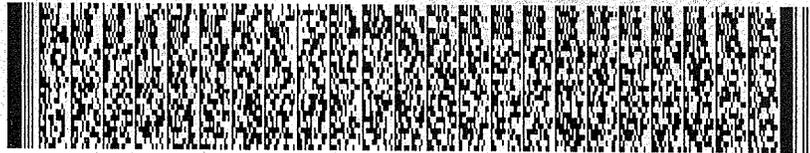
05-MAY-2010 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



P-1500150-00241873-F-1014232349-20100618

0022372799A 2

34665305

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.014.232.349**

LOPEZ GARCIA

APELLIDOS
LAURA YAZMIN

NOMBRES

Laura Yazmin Lopez Garcia

FIRMA

