

**PROYECTO ANDALUCÍA  
CARTA DE INSTRUCCIONES  
No. 00919301008302**

ETAPA: 1. TORRE: 3.

Apartamento(s) 3-0103.

Yo (nosotros) GISELLE KATHERINE GÓMEZ ROJAS, con cedula de ciudadanía No. 1024524373, actuando en nombre propio y para efectos del presente documento en calidad de el(los) ENCARGANTE(S) manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA celebrado entre CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y OBRASDÉ S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE, para la administración de los dineros de las preventas del PROYECTO de Vivienda de Interés Social denominado ANDALUCÍA, y autorizo(amos) irrevocablemente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi(nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi(nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes

**INSTRUCCIONES:**

**1.** Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral cuarto de las declaraciones del presente documento, a favor del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA, según las instrucciones recibidas en la Sala de Ventas, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto “Fiducericorp Vista”, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA antes señalado, que manifiesto conocer y aceptar y que los mismos serán destinados para la adquisición de una de las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO ANDALUCÍA. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES, no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

**PARÁGRAFO.** La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el ENCARGANTE.

**2.** Entregar los dineros a OBRASDÉ S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA, quien para efectos de esta comunicación se denominará el BENEFICIARIO CONDICIONADO, obtenidas las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS que se relacionan a continuación, por tanto, la sociedad OBRASDÉ S.A.S. se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, la sociedad OBRASDÉ S.A.S., será el BENEFICIARIO de tales recursos.

**2.1** La designación del INTERVENTOR.

**2.2** entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda, de la respectiva etapa del PROYECTO.

**2.3** La entrega a LA FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE, de por lo menos doscientas treinta y seis (236) CARTAS DE INSTRUCCIONES que equivalen al setenta por ciento (70%) del total de las unidades conforman la Primera Etapa, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen.

**2.4** La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente de la respectiva etapa del PROYECTO.

**2.5** La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR. **2.6** La entrega a LA FIDUCIARIA de la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.

**2.7** La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.

**2.8** La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO.

**2.9** La entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los BIENES INMUEBLES en el que conste que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los BIENES INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo

Estas condiciones deberán cumplirse antes del día 11 de julio de 2016. Este término podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez por ocho (08) meses adicionales.

**PARÁGRAFO:** En todo caso los recursos serán entregados al BENEFICIARIO CONDICIONADO vencidos cinco (5) días hábiles después de la fecha de radicación de los documentos referida en el numeral 2 de esta cláusula.

**3.** En caso de cumplimiento de las condiciones arriba mencionadas, entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

**4.** Recibir los aportes que continuaré realizando de acuerdo con el cronograma de pagos (Anexo No.1), una vez se encuentren cumplidas las condiciones para la entrega de los recursos al BENEFICIARIO CONDICIONADO, los cuales serán puestos a disposición de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.

**5.** Poner a mí(nuestra) disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, mediante cheque o transferencia, según sea el caso, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión establecida en el reglamento de Fondo Abierto “Fiducorcorp Vista” y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse dentro del término de duración definido en el numeral 2 de éstas INSTRUCCIONES, las CONDICIONES DE GIRO pactadas en el mismo numeral segundo. Manifiesto saber que si no me(nos) presento(presentamos) a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi nombre en cualquiera de las Carteras Colectivas administradas por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos depositados.

**6.** Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA.

### **DECLARACIONES:**

**1.** Manifiesto conocer que el número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES indicado en el numeral 2.3. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

**2.** En caso de que yo(nosotros) desista(mos) del negocio, presente(presentemos) mora de más de sesenta (60) días calendario en las cuotas pactadas en esta carta de instrucciones o me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuente la suma del veinte por ciento (20%) de los aportes que me comprometo a entregar a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE. En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior a dicho monto, LA FIDUCIARIA entregará a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo no caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mí(nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

En cualquiera de los eventos aquí descritos se entenderá terminado este negocio y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá disponer libremente de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) mencionadas en la parte inicial de este documento.

**3.** Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CIFIN en los mismos términos del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA.

**4.** El precio del inmueble pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de CIENTO QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$115,729,158), el cual me (nos) obligo (obligamos) a pagar de acuerdo con el cronograma de pagos que se establece en el Anexo No. 1 del presente documento. En todo caso manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que EL PRECIO DEL INMUEBLE NO PODRÁ SER SUPERIOR AL EQUIVALENTE A CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (135 SMLMV) LIQUIDADOS AL VALOR DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE DEL AÑO EN QUE SE OTORQUE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE. **5.** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social ANDALUCÍA, será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**6.** Manifiesto(manifestamos) saber que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes.

**7.** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

**8.** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos), acepto(aceptamos) y he(mos) recibido copia del reglamento del Fondo Abierto “Fiduciedicorp Vista”, en el cual serán invertidos los recursos que entregue en desarrollo de la presente carta, a mi(nuestro) nombre.

**9.** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que cuento(contamos) con un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de que sea citado por el FIDEICOMITENTE para suscribir la promesa de compraventa. En caso de no comparecer en este lapso de tiempo, EL FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de este encargo y disponer de los inmuebles, pudiendo además hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en el numeral 2 de las DECLARACIONES de este documento

**10.** Manifiesto(manifestamos) que conozco y acepto que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa, y así mismo, la FIDUCIARIA no suscribirá ninguna promesa de compraventa sobre las unidades resultantes del PROYECTO, ni participará en su definición.

**11.** Autorizo(autorizamos) al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia.

**12.** Cualquier modificación que altere las condiciones de giro de recursos a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, definidas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA, me(nos) deberá ser notificado previamente y por escrito.

**13.** La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la normatividad promulgada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**14.** Manifiesto(manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

**15.** Que he(mos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social ANDALUCÍA, de quién llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del mismo, así como la forma como la FIDUCIARIA invertirá los recursos por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**16.** Manifiesto(manifestamos) que en la fecha de suscripción de la presente carta de instrucciones me(nos) encuentro(encontramos) económica y financieramente solvente(s), y que en consecuencia con el presente acto no se desmejora mi(nuestros) patrimonio. Así mismo, manifiesto(manifestamos) que los bienes que entrego(entregamos) en virtud de la suscripción del presente documento, provienen del desarrollo de mi(nuestro) objeto social y en todo caso de actos lícitos, todo lo cual ratifico(ratificamos) con la suscripción del correspondiente formato de lavado de activos.

**17.** Conozco(conocemos) que sólo podré(podremos) ceder en todo o en parte la presente Carta de Instrucciones, con la autorización de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. **18.** Conozco(conocemos) el derecho de la FIDUCIARIA de reservarse el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de constituyente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO .

**19.** En el evento en que EL ENCARGANTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, éste(éstos) confiere(n) mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar este encargo y con las sumas recibidas por aportes en el mismo, más los rendimientos de las mismas, se constituya un fondo en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA administrado por LA FIDUCIARIA. Estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quién(es) se les adjudiquen. Existiendo proceso de sucesión por vía judicial, estos recursos se entregarán a órdenes del juzgado que tramite la sucesión. Una vez se de apertura al fondo con los recursos mencionados, o se entreguen los recursos a órdenes de juzgado que tramite la sucesión, EL CONSTITUYENTE podrá suscribir con un tercero una nueva carta de instrucciones sobre el inmueble mencionado en la parte inicial de este documento.

**20.** Recibiré(mos) comunicaciones y notificaciones en la ciudad de Antioquia - Caldas en la siguiente dirección Cr 49 128 Sur 40 y teléfono 3389145 obligándome(obligándonos) a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos. Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera de Colombia y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Antioquia - Caldas a los 23 días del mes de septiembre del año 2015.

---

**GISELLE KATHERINE GÓMEZ ROJAS**  
CC.: 1024524373  
COMPRADOR

## ANEXO. No. 1 CRONOGRAMA DE PAGOS

Separacion	Fecha 13/07/2015	Cuantía \$1,000,000
Cuota 01	Fecha 04/08/2015	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 01	Fecha 04/08/2015	Cuantía \$468,750
Cuota Parqueaderos 02	Fecha 04/09/2015	Cuantía \$468,750
Cuota 02	Fecha 13/09/2015	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 03	Fecha 04/10/2015	Cuantía \$468,750
Cuota 03	Fecha 13/10/2015	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 04	Fecha 04/11/2015	Cuantía \$468,750
Cuota 04	Fecha 13/11/2015	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 05	Fecha 04/12/2015	Cuantía \$468,750
Cuota 05	Fecha 13/12/2015	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 06	Fecha 04/01/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 06	Fecha 13/01/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 07	Fecha 04/02/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 07	Fecha 13/02/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 08	Fecha 04/03/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 08	Fecha 13/03/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 09	Fecha 04/04/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 09	Fecha 13/04/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 10	Fecha 04/05/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 10	Fecha 13/05/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 11	Fecha 04/06/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 11	Fecha 13/06/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 12	Fecha 04/07/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 12	Fecha 13/07/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 13	Fecha 04/08/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 13	Fecha 13/08/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 14	Fecha 04/09/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 14	Fecha 13/09/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 15	Fecha 04/10/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 15	Fecha 13/10/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 16	Fecha 04/11/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 16	Fecha 13/11/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 17	Fecha 04/12/2016	Cuantía \$468,750
Cuota 17	Fecha 13/12/2016	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 18	Fecha 04/01/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 18	Fecha 13/01/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 19	Fecha 04/02/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 19	Fecha 13/02/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parqueaderos 20	Fecha 04/03/2017	Cuantía \$468,750

Cuota 20	Fecha 13/03/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 21	Fecha 04/04/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 21	Fecha 13/04/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 22	Fecha 04/05/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 22	Fecha 13/05/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 23	Fecha 04/06/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 23	Fecha 13/06/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 24	Fecha 04/07/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 24	Fecha 13/07/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 25	Fecha 04/08/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 25	Fecha 13/08/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 26	Fecha 04/09/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 26	Fecha 13/09/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 27	Fecha 04/10/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 27	Fecha 13/10/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 28	Fecha 04/11/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 28	Fecha 13/11/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 29	Fecha 04/12/2017	Cuantía \$468,750
Cuota 29	Fecha 13/12/2017	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 30	Fecha 04/01/2018	Cuantía \$468,750
Cuota 30	Fecha 13/01/2018	Cuantía \$780,074
Cuota Parquaderos 31	Fecha 04/02/2018	Cuantía \$468,750
Cuota 31	Fecha 13/02/2018	Cuantía \$780,069
Cuota Parquaderos 32	Fecha 04/03/2018	Cuantía \$468,750
Pago Final	Fecha 13/04/2018	Cuantía \$75,546,869