

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.  
FIDEICOMITENTE: P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.  
PROYECTO: "MIZU Estilo Natural"  
ETAPA: ÚNICA  
UNIDAD(ES): Apartamento 1002  
Parqueadero 29  
Cuarto útil 8

Yo(nosotros) JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS ], domiciliado(s) en la ciudad de Cali ], identificado(s) con 94.486.177], obrando en [nombre propio \_\_\_\_]/ calidad de apoderado de \_\_\_\_/ representación de la sociedad \_\_\_\_] con NIT \_\_\_\_], manifiesto(manifestamos) que autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi(nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi(nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

### INSTRUCCIONES

1. Recibir los aportes que realizaré correspondientes al valor de las unidad(es), el cual se estableció en la suma de \$426.183.210], los cuales abonaré en las fechas y oportunidades establecidas en el **Anexo No. 1**, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en FIDUCREDICORP VISTA.  
**Cuota Inicial:** \$149.164.123]  
**Financiación:** \$277.019.087
2. Entregar los recursos por mi transferidos, junto con sus rendimientos (si los hay), al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** que se relacionan a continuación y se establecen en el FAI MIZU:
  - La designación del INTERVENTOR.
  - **Condición Comercial:** La entrega por parte del FIDEICOMITENTE, de un número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES y sus correspondientes DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmadas 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 la respectiva etapa del PROYECTO, que se encuentra determinado en un setenta por ciento (70%) de las ventas proyectadas del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. **No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebre el FIDEICOMITENTE con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.**
  - **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
  - **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
  - **Condición Legal:** La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE (M.I. 370-446055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali) con menos de treinta (30) días de expedición en el que



conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FAI MIZU previa integración con el FA LOTE PANCE SUITES es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo de la FIDUCIARIA, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO o de la respectiva etapa.

- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.

**El término para el cumplimiento de estas condiciones será de dieciséis (16) meses contados a partir del día treinta y uno (31) de agosto de 2018. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por un término de seis (6) meses automáticamente, situación que es conocida y aceptada por el EL(LOS) ENCARGANTE(S) con la suscripción de este documento.** Acreditado el cumplimiento las condiciones, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por mí(nosotros), junto con los rendimientos producidos por los mismos, al FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

3. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos ingresen a FIDUCREDICORP VISTA y una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que EL(LOS) ENCARGANTE(S) se obliga(n) a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
4. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en el numeral segundo de las "INSTRUCCIONES", incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre mí(nuestra) cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si lo solicito(solicitamos), me(nos) entregará los recursos invertidos, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.
5. En el evento en que me(nos) retire(retiremos) o desista(desistamos) del PROYECTO sin haberse cumplido el plazo que se señala en la parte inicial de este documento, o en caso de incumplimiento en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA o retardo en su cumplimiento por más de sesenta (60) días, en los términos previstos en el Anexo No. 1, la FIDUCIARIA deducirá de los recursos invertidos en la FIDUCREDICORP VISTA constituida por mí(nosotros), **a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario que el instruya, incluidos sus rendimientos, el quince por ciento (15%)** del valor de la unidad inmobiliaria, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. En el evento en que el valor depositado en FIDUCREDICORP VISTA sea inferior a dicho monto, la FIDUCIARIA entregará el valor depositado por el ENCARGANTE en la cuenta de inversión sin que sea su responsabilidad realizar gestiones de cobro por la diferencia. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del mismo.
6. 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 contrato 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 dé apertura al fondo con los recursos mencionados, o se entreguen los recursos a órdenes de juzgado que tramite la sucesión, se podrá suscribir con un tercero una nueva carta de instrucciones sobre la unidad inmobiliaria mencionada en la parte inicial de este documento. En el evento en que se hayan trasladado al Encargo Fiduciario Matriz (FAI MIZU), los herederos continuarán con el negocio fiduciario.
7. En el evento en que transcurridos treinta (30) días calendario contados desde la notificación por parte del FIDEICOMITENTE para la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa, el ENCARGANTE no comparezca a suscribir dichos documentos se entenderá que el ENCARGANTE desiste del PROYECTO y en consecuencia el FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de esta CARTA DE INSTRUCCIONES y disponer de los inmuebles, pudiendo además hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en el numeral "5" de las INSTRUCCIONES.
8. Autorizo (autorizamos) a la FIDUCIARIA para que en el evento en que el FIDEICOMITENTE lo requiera, se continúen recibiendo las sumas de dinero que hacen parte de los aportes para la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a través del presente esquema fiduciario. En el caso de que el FIDEICOMITENTE no desee continuar con el presente esquema fiduciario, una vez cumplidas las



CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS, comunicará a EL ENCARGANTE, la cuenta en la que se seguirá depositando los dineros para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria.

### DECLARACIONES

En atención a las instrucciones impartidas, manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que:

1. Las condiciones para la entrega de recursos relacionadas en el numeral 2 de las "INSTRUCCIONES", fueron establecidas por el FIDEICOMITENTE.
2. El término aproximado para la construcción de la primera etapa del PROYECTO será de treinta y dos (22) meses, contados a partir de la obtención de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS.
3. El desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, enajenación, gerencia, desarrollo y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
4. La presente carta de instrucción no es ni constituye una promesa de compraventa.
5. Las características del PROYECTO, así como el precio, la identificación y la(s) unidad(es) que pretendo adquirir, y las particularidades negociadas entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE son las que constan en el Documento de Vinculación (DOCUMENTO DE VINCULACIÓN), que se anexa a este contrato.
6. 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 FIDEICOMITENTE.
7. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.
8. He(hemos) recibido capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo de éste; quién llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del mismo.
9. Sólo podré(podremos) ceder en todo o en parte la presente Carta de Instrucciones, con la autorización del FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.
10. Cualquier modificación que altere las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS, requerirá mi previa autorización por escrito.
11. Acepto (aceptamos) y entiendo (entendemos) la información consignada en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducredicorp Vista al cual me adhiero, el cual está a mi disposición en la página web de la FIDUCIARIA. Conozco(conocemos) los riesgos asociados a la inversión de mis(nuestros) recursos en dicho Fondo.

## NOTIFICACIONES

EL(LOS) ENCARGANTE(S) recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

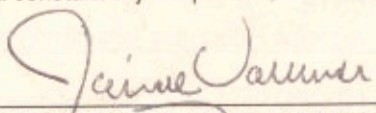
Dirección: Calle 20 No 121 - 55 APTO 103 EDIFICIO G3100  
Correo electrónico: [jaimevalbuena@hotmail.com](mailto:jaimevalbuena@hotmail.com)  
Teléfono: 3174290768

EL FIDEICOMITENTE recibirá notificaciones en las siguientes direcciones:

Dirección: Calle 8 OESTE No 35 - 65  
Correo electrónico: [ventas.pyp@pypconstructora.com.co](mailto:ventas.pyp@pypconstructora.com.co)  
Teléfono: 8923653

EL(LOS) ENCARGANTE(S) conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

Para constancia y aceptación, se suscribe el presente contrato, a los 13 días del mes de Febrero de 2019

  
[\_\_\_\_\_  
JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS]  
C.C No 94.486.177.

\_\_\_\_\_]



**ANEXO 1.  
 CRONOGRAMA DE PAGOS**

No. Cuotas	Fecha	Cuantía	
separación	13 de Febrero de 2019	Cuantía	\$ 15.000.000,00
1	13 de Marzo de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
2	13 de Abril de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
3	13 de Mayo de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
4	13 de Junio de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
5	13 de Julio de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
6	13 de Agosto de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
7	13 de Septiembre de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
8	13 de Octubre de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
9	13 de Noviembre de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
10	13 de Diciembre de 2019	Cuantía	\$ 5.160.000,00
11	13 de Enero de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
12	13 de Febrero de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
13	13 de Marzo de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
14	13 de Abril de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
15	13 de Mayo de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
16	13 de Junio de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
17	13 de Julio de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
18	13 de Agosto de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
19	13 de Septiembre de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
20	13 de Octubre de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
21	13 de Noviembre de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00
22	28 de Diciembre de 2020	Cuantía	\$ 5.160.000,00

Página 6 de 6

23	28 Enero de 2021	Cuantía	\$	5.160.000,00
24	13 de Febrero de 2021	Cuantía	\$	5.160.000,00
25	13 de Marzo de 2021	Cuantía	\$	5.160.000,00
26	13 de Abril de 2021	Cuantía	\$	5.164.123,00
CUOTA INICIAL		TOTAL	149.164.123	
SALDO A ESCRITURACIÓN		TOTAL	277.019.087	
			<hr/>	
			426.183.210	