

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: P&amp;P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.

PROYECTO: "MIZU Estilo Natural"

ETAPA: ÚNICA

UNIDAD(ES): Apartamento 602

Parqueadero 75

Cuarto útil 37

Yo(nosotros) ANA CRISTINA MORENO AVILA], domiciliado(s) en la ciudad de Cali], identificado(s) con 31.862.687], obrando en [nombre propio \_\_\_\_\_] / calidad de apoderado de OSCAR EDUARDO GASCA MORENO / 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 \$410.550.130], 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: \$143.692.546]

Financiación: \$266.857.585

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 mi(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 mi(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 mi(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