

Medellín, Mayo 27 de 2024

Señor

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA

LIDER DE PROGRAMA

Subsecretaría de Control Urbanístico

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Alcaldía de Medellín.

Asunto. Solicitud Permiso de Ventas Proyecto Inmobiliario Tropicario.

Referencia. Respuesta a solicitud con radicado número 202230521464 del 1 de diciembre de 2022. Los documentos del trámite fueron radicados con el número 202210371758.

Cordial saludo,

Mediante la presente, y dentro del trámite de Permiso de Enajenación y/o permiso de Ventas que nos encontramos llevando a cabo para el Proyecto Inmobiliario Tropicario, y en atención a lo allí indicado, me permito anexar la siguiente documentación con el fin de completar dicho trámite:

1. Inscripción como Enajenador.
2. Certificado de Libertad y Tradición no mayor de 90 días.
3. Licencia de Construcción respectiva.
4. Formato de Acta de entrega y Copia de modelo de Vinculación al Fideicomiso.
5. Contrato De Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria, toda vez que el proyecto se desarrolla con recursos de fiducia.
6. Formatos de presupuesto debidamente diligenciados. (Presupuesto de la Construcción, Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Información para estudio Económico, Flujo de Aplicación de Fondos y Financiación de las Ventas).

Quedamos atentos a su respuesta y/o confirmación de recibo de la documentación requerida para la culminación del trámite del asunto.



ALEJANDRO HERNANDEZ RENGIFO

MENSULA SA

NIT: 800.027.617

Dirección de proyecto

DG 74C 32EE 124 TROPICARIO

Dirección de Correspondencia

CL 10 SUR 50FF 28, ED PRIMER PLANO OF 407

E-mail: alejandrohernandez@mensulaingenieros.com

Tel: 3117797497

Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 2 2 1 9 5 1 *

Medellín, 23/05/2024

INSCRIPCIÓN COMO ENAJENADOR DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Inscripción Nro. **015 de 2024**

Respuesta a Radicado No. 202410176753 del 20 de mayo de 2024

MENSULA SAS - NIT. 800.027.617
CL 29 D 06 A 05 OF. 9905

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría Control Urbanístico, le comunica, que se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 2º, numeral 1º, de la ley 078 de 1987. El número **800.027.617**, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente los estados financieros, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes, y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.

La presente inscripción no autoriza la captación de dineros con destino a programas de vivienda, ni constituye radicado de ventas.

DEBERES DEL INSCRITO COMO ENAJENADOR

- El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que esta Subsecretaría proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberán radicarse los documentos, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- Una vez suspenda el desarrollo de la actividad de enajenación, debe cancelar la inscripción como enajenador, de lo contrario las obligaciones contraídas, seguirán

Página **1** de **2**



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

vigentes.

- El inscrito deberá remitir anualmente, en la fecha que fije el Distrito de Medellín, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.
- El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho.
- El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia.
- Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional).

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-161 Edificio Plaza la Libertad. Nombre o razón social: MENSULA SAS - NIT. 800.027.617. Dirección correspondencia: CL 29 D 06 A 05 OF. 9905. Correo electrónico: alejandrohernandez@mensulaingenieros.com. Tel: 3117797497.

Proyectó: Catalina Cuartas García.
Profesional Universitario
Subsecretaría Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 2



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 1 de 38

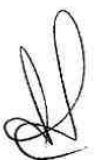
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI TROPICARIO.

Entre los suscritos:

I. De una parte,

- (a) **MÉNSULA S.A.**, identificada con **NIT 800027617-3**, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
- (b) **INDIKA INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con **NIT 900.556.252-0**, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**.
- (c) **SANTIAGO MARTINEZ MURILLO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.152.450.014, de estado civil soltero, actuando como apoderado especial de la Sra. **MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO** identificada con la cedula de ciudadanía 21.323.139, quien se denominará **LA FIDEICOMITENTE APORTANTE**

II. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 2 de 38

Convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

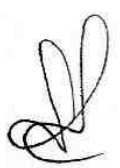
CONSIDERACIONES

- I. Que LOS FIDEICOMITENTES, CONSTRUCTOR, GERENTE Y COMERCIALIZADOR cuentan con gran experiencia en el sector inmobiliario y actualmente están planeando desarrollar un proyecto de apartamentos en Medellín en el barrio Belén Alameda.
- II. Que LOS FIDEICOMITENTES requieren implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, con el fin de desarrollar el proyecto.
- III. La titularidad jurídica del bien inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto actualmente está en cabeza de la señora MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO quien comparece a esta escritura en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, adquiriendo la responsabilidad de transferir el lote al FAI TROPICARIO, previo al cumplimiento de las condiciones de giro.
- IV. El proyecto se desarrollará sobre la matrícula identificada con F.M.I 001-113565 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona sur.
- V. Que durante la etapa precontractual los FIDEICOMITENTES fueron debidamente:
 - a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución de este; y
 - b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.
- VI. Que en atención a lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CAPÍTULO I DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

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:

1. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Serán los terceros que, mediante la

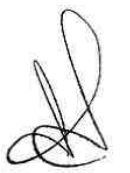


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 3 de 38

celebración del respectivo documento de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato vinculación, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO.

2. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para realizar la entrega de recursos LOS FIDEICOMITENTES, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.
3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo de voluntades celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud del cual este último se obligará a aportar unos recursos al FIDEICOMISO como contraprestación de la transferencia a su favor de las UNIDADES INMOBILIARIAS pactadas, una vez se haya terminado el PROYECTO, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA cumpla con todas las obligaciones a su cargo.
4. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI TROPICARIO, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
5. **GERENTE Y CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, es decir la sociedad MENSULA S.A.
6. **COMERCIALIZADOR:** Es el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR es decir la sociedad INDIKA S.A.S.
7. **INMUEBLE:** Es el bien inmueble que se transferirá al FIDEICOMISO, identificado el folio de matrícula 001-113565 sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. En la escritura pública de transferencia del inmueble al Fideicomiso, LA FIDEICOMITENTE APORTANTE y los demás fideicomitentes deberán declarar bajo gravedad de juramento que el precio incluido en la misma es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente.
8. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos líquidos que aporten los BENEFICIARIOS DE ÁREA en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en los documentos de vinculación al FIDEICOMISO; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen a aportar LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO; (iv) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 4 de 38

administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.

9. **PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario de vivienda denominado TROPICARIO, conformado por una torre de aproximadamente 1.306 m2 construidos que consta de un sótano con 4 celdas de parqueo y espacios para zonas técnicas, y 10 niveles distribuidos de la siguiente manera: un primer nivel con 4 celdas de parqueo, cuarto de basuras, acceso peatonal y lobby; un segundo nivel con un apartamento de 90 m2, y terraza privada; los niveles 3 al 8 cada uno cuenta con un apartamento de 90 m2 y corresponde a la planta típica del edificio; el nivel 9 consta de un apartamento de 49m2, terraza privada y un gimnasio comunitario, el nivel 10 consiste en un deck cubierto público. Los FIDEICOMITENTES podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los BENEFICIARIOS DE ÁREA COMPRADORES, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
10. **APOORTANTE:** Es la señora MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y quien comparece en este instrumento a través de apoderado.
11. **COMITÉ DE GERENCIA:** Corresponde al órgano de control del PROYECTO, constituido por cinco (5) representantes, dos designados por MENSULA S.A., dos por INDIKA INMOBILIARIA S.A.S y uno designado por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, con su respectivo suplente personal, y sus decisiones serán de obligatorio cumplimiento para las PARTES. Las decisiones se tomarán por la mayoría de las PARTES presentes en la reunión (o sus apoderados), salvo aquellas excepciones previstas en el presente contrato. De las reuniones del COMITÉ DE GERENCIA se levantarán actas o memorias que deberán ser impresas en un libro de actas y firmadas por un miembro asistente. Las actas serán elaboradas y llevadas por MENSULA S.A., y en dichas actas se dejará consignados los temas tratados y las decisiones que en cada caso se adopten
12. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Corresponde a cada uno de los bienes privados que conforman el PROYECTO, de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el mismo, los cuales serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001. El beneficio



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 5 de 38

de los BENEFICIARIOS DE AREA se encuentra determinado única y exclusivamente respecto de la UNIDADES INMOBILIARIAS que se describen en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

1. FIDEICOMITENTES:

Nombre	Porcentaje de Participación
MÉNSULA S.A, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR	34%
INDIKA S.A.S, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.	33%
MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO, LA FIDEICOMITENTE APORTANTE	33%

2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIO: Son los mismos FIDEICOMITENTES, titulares de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO, en las proporciones descritas en la cláusula segunda.

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los BENEFICIARIOS, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

CLÁUSULA CUARTA. BENEFICIARIOS DE AREA: LOS BENEFICIARIOS DE AREA se vincularán al PROYECTO con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte de LOS FIDEICOMITENTES determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de estas a título de beneficio en fiducia mercantil por parte de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO. Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, se cumplan las obligaciones contenidas en



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 6 de 38

mencionado contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por LA FIDUCIARIA junto con todos los documentos soporte del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión colectiva FIDUCREDICORP VISTA, mientras el PROYECTO se encuentre en la etapa previa. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE ÁREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada BENEFICIARIO DE ÁREA constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se realice:

- (i) La administración de recursos y bienes afectos al proyecto inmobiliario de Vivienda, de estrato 5 ubicado en Diagonal 74C #32EE - 124 barrio Belén Alameda, en la ciudad de Medellín, que consta de 8 Unidades Inmobiliarias
- (ii) La administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y las que otorgue EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR quienes son los responsables del desarrollo del PROYECTO.
- (iii) La vinculación de los Beneficiarios de área, en razón a la comercialización realizada por los FIDEICOMITENTES. En desarrollo del objeto



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 7 de 38
---	-----------------------	--

contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen LOS FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS DE AREA en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA. El proyecto se comercializará a través de Promesas de Compraventa.

- (iv) una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES transfieren real y materialmente la suma de un MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000).

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

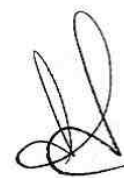
1. Los RECURSOS. Aportes de los Fideicomitentes, recursos de los recaudos de los Beneficiarios de Área, Recursos del Crédito constructor, rendimientos generados por los recursos
2. El INMUEBLE, identificado con F.M.I 001-113565
3. Las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES realicen y reporte sobre los INMUEBLES.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLES: El INMUEBLE se entenderá recibido en el FIDEICOMISO, cuando el GERENTE, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad de este, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO. En la escritura pública de transferencia del inmueble al Fideicomiso, los fideicomitentes deberán declarar bajo gravedad de juramento que el precio incluido en la misma es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los INMUEBLES.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que LOS FIDEICOMITENTES realicen y reporten las mismas a la FIDUCIARIA.


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 8 de 38

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

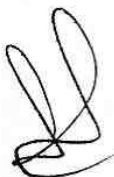
PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III **INSTRUCCIONES**

CLÁUSULA SEPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que impartan LOS FIDEICOMITENTES:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la tenencia del INMUEBLE del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
3. Permitir al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desarrollar el PROYECTO sobre los INMUEBLES bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com



	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 9 de 38

5. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dichos FIDEICOMITENTES efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el COMITÉ DE GERENCIA.
6. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
7. Otorgar las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo los FIDEICOMITENTES como los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
8. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre EL INMUEBLE, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indiquen los FIDEICOMITENTES, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éstos últimos y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por los FIDEICOMITENTES.
9. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
10. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
11. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera.
12. Registrar las cesiones realizadas entre fideicomitentes, a fin de que la FIDEICOMITENTE APORTANTE, transfiera sus derechos fiduciarios a los demás fideicomitentes en tanto avance cumplimiento en el plan de pagos por ellos pactados La FIDUCIARIA no tendrá la obligación de verificar la


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 10 de 38

validez jurídica procedencia, veracidad o contenido de los comprobantes bancarios de pago antes mencionados. De igual manera La FIDUCIARIA no tendrá ninguna responsabilidad respecto de la verificación, seguimiento, cumplimiento y/o registro de los pagos acordados por los fideicomitentes con terceros, lo cual será aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción de este documento.

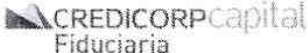
CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR indique con el visto bueno del COMITÉ DE GERENCIA, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por LOS FIDEICOMITENTES que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del COMITÉ DE GERENCIA.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El FIDEICOMITENTE GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del delegado del COMITÉ DE GERENCIA; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual estos deberán suscribir el siguiente documento:
 - Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de estas. Así mismo, registrará en el formato de



	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 11 de 38
---	-----------------------	---

registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Costos y gastos del PROYECTO.
6. Demás giros que solicite el GERENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes entienden, que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE GERENTE estará obligado a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE

CAPÍTULO IV ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 12 de 38
---	-----------------------	---

CLÁUSULA NOVENA. ETAPA PREVIA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de contratos de vinculación suscritos por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO.

La ETAPA PREVIA consta de dos subetapas

1. ETAPA DE PARQUEO: Con una duración de doce 12 meses.
2. ETAPA DE PREVENTAS con una duración de seis 6 meses.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. La 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 resultantes del PROYECTO.
3. La existencia y entrega de un número de contratos de vinculación que represente el 60% el valor total de las unidades del PROYECTO. Estos contratos deben ser entregados debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran 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 celebren los FIDEICOMITENTES 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.**
4. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra, los estudios de factibilidad y el presupuesto de la construcción aprobado por el INTERVENTOR.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR. en la cual conste: (i) que el Proyecto es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al




	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 13 de 38

momento de acreditación de las condiciones el número de BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.

6. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de haber obtenido aprobación de parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos de la obtención de las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
7. 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 GERENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE, 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.
8. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas TRC expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
9. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de liquidación de la licencia de construcción y su correspondiente pago por parte del titular de esta o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
10. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO 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 LOS FIDEICOMITENTES, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 14 de 38

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.

11. Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.

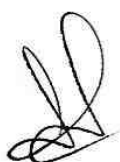
El término para la culminación de la ETAPA PREVIA es de seis meses (6), los cuales se contarán a partir de la vinculación del primer Beneficiario de área. dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo, a través de otro sí, y con la autorización de los terceros vinculados al proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que los FIDEICOMITENTES no acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los BENEFICIARIOS DE AREA en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de Fiduciedicorp Vista.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de estos.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán girados al FIDEICOMISO y los FIDEICOMITENTES podrán disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

PARAGRÁFO CUARTO: Una vez cumplidas las condiciones de giro, de ser el caso, el beneficio de la FIDEICOMITENTE APORTANTE, no estará vinculado al lote, sino al pago de este, en los términos y condiciones estipuladas entre los



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 15 de 38
---	-----------------------	---

fideicomitentes y de acuerdo con el numeral 12 de cláusula séptima del presente contrato, la lo anterior para garantizar la viabilidad del proyecto frente a terceros.

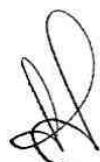
CLÁUSULA DECIMA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ante la autoridad competente.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO más seis (6) meses de prórroga automática. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

CLÁUSULA DÉCIMAPRIMERA. COMITÉ DE GERENCIA Dicho comité tendrá las siguientes funciones:

1. Darse su propio reglamento, para lo cual se establecerá su lugar de reunión, invitados, delegados, entre otros aspectos.
2. Definir y aprobar el tipo de vivienda y los apartamentos las especificaciones, las áreas y/o el producto a ofrecer en el PROYECTO.
3. Definir y aprobar la sala de ventas del mismo y la construcción de un apartamento modelo (si aplica), la instalación de las respectivas vallas publicitarias y demás labores que se necesiten para la comercialización del PROYECTO, lo cual incluye eventuales adecuaciones del terreno para el acceso a la sala de ventas.
4. Estudiar y revisar el PROYECTO, pudiendo adelantar modificaciones en relación con el diseño, plazos, precios y demás relacionados con el desarrollo del PROYECTO en general.
5. Examinar y aprobar los balances y los informes que se le presenten, tales como el de avance técnico del PROYECTO, estado financiero y administrativo, estado de comercialización y ventas del mismo.
6. Revisar la estructura de costos del PROYECTO y los avances en su ejecución.
7. Revisar las adquisiciones y contratos que se realicen en desarrollo del


SM

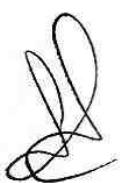
	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 16 de 38

- PROYECTO, sin perjuicio que se determine la creación de un Comité Técnico.
8. Definir las políticas comerciales, de precios, descuentos financieros y las de cambios o modificaciones a las unidades privadas que componen el PROYECTO.
 9. Revisar la decisión de acudir o no a crédito para el desarrollo del PROYECTO, los montos y la oportunidad el mismo.
 10. Aprobar la factibilidad, garantías y las fuentes de los recursos para la financiación del PROYECTO.
 11. Aprobar la liquidación definitiva de las cuentas y el resultado del presente contrato.
 12. Aprobar la distribución y entrega de beneficios del Patrimonio Autónomo a las PARTES.
 13. Realizar la supervisión general en la ejecución de los contratos, en sus trámites, pedidos y adquisiciones, de la ejecución de la obra, de la solicitud de créditos de constructor en el caso que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO y en la suscripción de las respectivas garantías a favor de las entidades de crédito que pudieran llegar a requerirse para financiar su construcción.
 14. Establecer el límite de autonomía contractual para el GERENTE y para el CONSTRUCTOR en la celebración de contratos y aquellos casos en que se requiera de autorización del COMITÉ DE GERENCIA para realizar las correspondientes contrataciones.
 15. Asistir con la entrega de documentación requerida para la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal que requiera el PROYECTO.
 16. Definir si es necesario mantener o modificar el nombre del proyecto, y demás nombres del producto a ofrecer. Seleccionará y contratará la firma encargada de la interventoría.
 17. Revisar la estructura de costos del AMOBLAMIENTO y los avances en su ejecución.
 18. Aprobar la información que será comercializada al cliente, tanto desde el aspecto arquitectónico, constructivo y de amoblamiento, como su estructura de operación y rentabilidad prometida.
 19. Nombrar a la persona encargada de autorizar junto con el GERENTE del proyecto los giros a realizar por parte del FIDEICOMISO.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DECIMASEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:
 Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y



	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 17 de 38

aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción de los INMUEBLES, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, LA FIDUCIARIA y terceros.
2. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
3. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, los FIDEICOMITENTES se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
6. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 18 de 38

presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia 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 quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

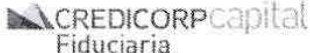
9. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo LOS FIDEICOMITENTES, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

13.1 OBLIGACIONES GENERALES:

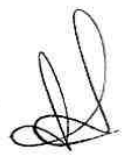
1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios tales como, la entidad financiera que eventualmente financie la construcción del PROYECTO o el mismo FIDEICOMITENTE.
5. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y



	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 19 de 38
---	-----------------------	---

cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

6. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal y/o contador del FIDEICOMITENTE GERENTE
7. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
8. Simultáneamente, con el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
9. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
10. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
12. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
13. **Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.**
14. **Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.**
15. **Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.**



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 20 de 38
---	-----------------------	---

13.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
3. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

13.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por los FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
5. En caso de requerirse, establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon.
6. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los



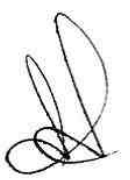

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 21 de 38
---	-----------------------	---

BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.

7. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo de los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
10. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
11. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE o quien haga sus veces, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
12. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

13.4 OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:

1. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO
2. Dar a conocer a los BENEFICIARIOS DE ÁREA el contrato de fiducia


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 22 de 38

mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.

3. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.

CLÁUSULA DECIMO CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:

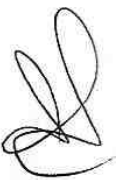
Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DECIMO QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

Con la suscripción del presente documento el LOS FIDEICOMITENTES declaran:

- (i) Encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes 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, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera;
- (ii) Que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO;
- (iii) Que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO; y
- (iv) **Que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del**



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 23 de 38
---	-----------------------	---

FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por **LOS FIDEICOMITENTES** para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.

CLÁUSULA DECIMO SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por LOS FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione LOS FIDEICOMITENTES, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de estas.
4. Remitir semestralmente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA

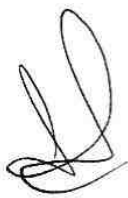


	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 24 de 38

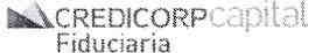
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar a LOS FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y LOS FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de forma separada, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
11. Presentar a LOS FIDEICOMITENTES un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente.
12. Presentar a LOS FIDEICOMITENTES un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
13. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 25 de 38

le sean enviados para su firma.

4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que LOS FIDEICOMITENTES dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES o los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA DECIMO NOVENA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapas previas:** Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se



S11

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 26 de 38
---	-----------------------	---

cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.5 SMMLV), por cada etapa del proyecto, pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA PREVIA de la respectiva etapa del PROYECTO.

- b. **Etapa de construcción:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV) pagadera por mes o fracción.
- c. **Etapa de liquidación:** Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la etapa construcción de la última etapa del PROYECTO que se esté adelantando, se cobrará una comisión equivalente a UN salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- d. La comisión de administración incluye la realización de veinte (20) giros por mes. Estos giros no son acumulables
2. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - a. La realización de giros exclusivamente a través del PORTAL TRANSACCIONAL se regulará de la siguiente manera:
 - Transferencias electrónicas: se otorgarán 20 giros gratis durante el mes; la tarifa por cada giro adicional será de cinco mil pesos (\$5.000) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de veintidós mil pesos (\$22.000).
 - b. En caso de que las ordenes de giro se impartan por vía escrita,
 - Transferencias electrónicas: la tarifa por cada giro será de dieciocho mil pesos (\$18.000) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de veintidós mil pesos (\$22.000).
 - c. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV).
 - d. Una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV) más IVA, por cada contrato de cesión que realicen los ENCARGANTES, la cual será pagadera por el respectivo cedente.
 - e. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 27 de 38
---	-----------------------	---

PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista.

- f. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
- g. El contrato incluye la expedición de 15 tarjetas de recaudo en caso de requerir tarjetas adicionales se cobrará la suma de tres mil quinientos pesos (\$3.500) Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.

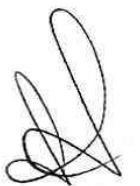
PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación. Las facturas serán emitidas en un 100% a nombre de la sociedad MENSULA S.A. NIT 800027617-3.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuente automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que LOS FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 28 de 38

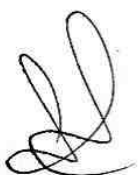
CLÁUSULA VIGESIMA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 29 de 38

en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. 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. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a LOS FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, prestarán mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES como en el presente caso y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de esta a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGESIMO SEGUNDA. PLAN DE CONTINGENCIA Y ASAMBLEA


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 30 de 38

DE BENEFICIARIOS DE ÁREA: EL PROYECTO contará con un plan de contingencia el cual es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del PROYECTO y la protección de los derechos de los BENEFICIARIOS DE AREA. El Plan de Contingencia se iniciará con la declaratoria de la suspensión de los trabajos de obra por un período igual o superior a sesenta (60) días calendario. Ésta declaratoria deberá realizarla la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS en un porcentaje no inferior al sesenta por ciento (60%) de los BENEFICIARIOS DE AREA y previo concepto y aprobación del INTERVENTOR.

La Asamblea de BENEFICIARIOS DE ÁREA, se constituirá con un número plural de BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al FIDEICOMISO; y será convocada por un porcentaje mayor al sesenta por ciento (60%) de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, y sus funciones se limitan a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación del plan de contingencia. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio y contará siempre con la participación del INTERVENTOR en las deliberaciones y decisiones que tome la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA.

La asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA notificará a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de la suspensión de los trabajos de obra, junto con la copia del acta respectiva y el concepto del INTERVENTOR, a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE ÁREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO, de forma que la asamblea tomara las decisiones encaminadas para a ejecutar el plan de contingencia anteriormente descrito, dentro de las cuales se incluye el nombramiento de un Gerente del PROYECTO y el aporte de RECURSOS por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para el desarrollo del plan de contingencia.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIO DE ÁREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, si la FIDUCIARIA no acepta continuar con la calidad de FIDUCIARIO, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del FIDEICOMISO a los BENEFICIARIOS y a LOS FIDEICOMITENTES, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y LOS FIDEICOMITENTES otorgan poder especial, amplio y suficiente a LA FIDUCIARIA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.



	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 31 de 38

CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una inicial duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que sean cumplidas las CONDICIONES DE GIRO. Dicho término será prorrogado sucesiva y automáticamente por un periodo de seis (6) meses adicionales, si dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por parte de LOS FIDEICOMITENTES dando por terminado el contrato.

CLÁUSULA VIGESIMO CUARTA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá anuencia escrita de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realicen LOS FIDEICOMITENTES a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA por correo certificado a la dirección registrada el CONTRATO DE VINCULACIÓN. Una vez notificados, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA contarán con un término de QUINCE (15) días hábiles para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el BENEFICIARIO DE ÁREA manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de LOS FIDEICOMITENTES presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

CLÁUSULA VIGESIMO QUINTA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:



SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 32 de 38

- a. Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
- b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
6. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

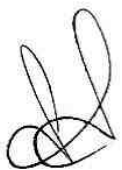
CLÁUSULA VIGESIMO SEXTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO:

Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a LOS FIDEICOMITENTES se les reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos de vinculación con los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hubiere lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGESIMO SEPTIMA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a LOS FIDEICOMITENTES o a quien este designe dentro de los diez (10) días




	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 33 de 38
---	-----------------------	---

hábiles siguientes a la terminación del contrato.

3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automática y directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta del LOS FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.


SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 34 de 38

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA VIGESIMO OCTAVA. INDEMNIDAD. LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, LOS FIDEICOMITENTES se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación

CLÁUSULA VIGESIMO NOVENA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Medellín. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR

MENSULA S.A.

Alejandro Hernandez

Tel. 3117797497

Email. alejandrohernandez@mensulaingenieros.com

Calle 10 Sur 50 FF-28 Edificio Primer Plano, Of 407,

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR

EL INDIKA S.A.S,

Tel. 3122583236

Email. felipejaramillo@indika.com.co



SN/

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 35 de 38

Dirección: Carrea 29D 6ª 05 Local 105

LA FIDEICOMITENTE APORTANTE
MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO

Tel. 3122991409

Email. santiagomartinezmurillo@outlook.com

Dirección: Carrera 26 #27-72

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 – 61 Piso 2

Tel. 3394400

Bogotá D.C.

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA TRIGESIMA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que LOS FIDEICOMITES bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizó sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.5.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, LA FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.


 SM

	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 36 de 38

CLÁUSULA TRIGESIMO SEGUNDA. PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con LOS FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, LOS FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

CLÁUSULA TRIGESIMO TERCERA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, los FIDEICOMITENTES no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. Igualmente, en el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR pretendan ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, deberá contar con la aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para realizar la cesión.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de esta en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del



SIN

	FAI TROPICARIO	Versión Final Página 37 de 38
---	-----------------------	---

pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGESIMO CUARTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

En señal de aceptación el presente contrato es suscrito por las partes el 16 de abril de 2021 en tres copias de igual valor y contenido

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR



JORGE HUMBERTO DIAZ MORA
C.C. 70.548.422
MÉNSULA S.A.
NIT 800027617-3,

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.



ALEJANDRO MURILLO ECHEVERRI
C.C. 98.567.322
INDIKA INMOBILIARIA S.A.S,
NIT 900.556.252-0,



	FAI TROPICARIO	Versión Final
		Página 38 de 38

FIDEICOMITENTE APORTANTE

Santiago M.

SANTIAGO MARTINEZ MURILLO

C.C. 1.152.450.014

Actuando como apoderado especial de la Sra.

MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO con C.C. 21.323.139

LA FIDUCIARIA

Manuela Restrepo Barrios

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

MANUELA RESTREPO BARRIOS

C.C. 32259632

Apoderada Especial.

LEDZ