

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA
SUSCRITO ENTRE INVERLUNA Y CIA S.A.S. y SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.**

Entre los suscritos a saber: de una parte, **INVERLUNA Y CIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, identificada con el Nit. 830.506.361-8, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., representada legalmente por quien suscribe el presente documento, debidamente facultada para la suscripción del presente contrato, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C. que se adjunta, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y de otra parte, **SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, identificada con el Nit. 800.168.763-5 con domicilio en Bogotá, representada legalmente por quien suscribe el presente documento, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **LA FIDUCIARIA**, manifestamos que hemos convenido celebrar el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, el cual se regirá por las estipulaciones que a continuación se acuerdan; y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

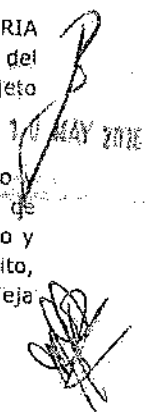
1. EL FIDEICOMITENTE tiene como objeto social principal, entre otros, celebrar toda clase de actos, operaciones o contratos que tengan relación directa con las actividades que conforman su objeto social o cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia de la sociedad. En desarrollo de sus actividades, detenta la propiedad de los siguientes bienes inmuebles:

	Descripción Inmueble	Dirección	Folio de Matrícula Inmobiliaria
1.	Local 1	Av. de las américas #43-24 - Bogotá	50C-1482107
2.	Oficina 101	Edificio Santander ubicado en el Barrio Latino, Sector Centro de la ciudad de San José de Cúcuta (Santander)	260-133242
3.	Oficina 102		260-133243
4.	Oficina 107		260-133248
5.	Local	Av. Calle 13 No. 68C-88 Int. 6 - Edif. Centro Andino, Sector Granjas de Techo - Bogotá	50C-11437450
6.	Casa 7	Condominio Lagos del Peñon - Vereda Portachuelo, Mpio de Girardot	307-24707

2. En desarrollo de dicho objeto social, El FIDEICOMITENTE está tramitando ante el Banco GNB Sudameris S.A. la obtención de un cupo de crédito, para lo cual desea, por cuenta de la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, la conformación de un patrimonio autónomo que reciba la titularidad jurídica de dominio de unos bienes inmuebles de su propiedad, que garantice, ante un evento de incumplimiento, el pago de las obligaciones crediticias que llegue a contraer con dicho Banco, entidad que ostentaría la calidad de Acreedor Garantizado.
3. En virtud de lo expuesto, EL FIDEICOMITENTE ha decidido contratar los servicios de la FIDUCIARIA para la constitución de la Fiducia en Garantía que se regulará, para el manejo del anticipo del Contrato celebrado, cuyos recursos deberán ser destinados por él, a la ejecución de las obras objeto de dicho contrato.

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas. Lo convenido en este documento, constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquiera otro arreglo verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Con la firma del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE deja




 10 MAY 2011

constancia que lo ha leído, que LA FIDUCIARIA le ha explicado su naturaleza, funcionamiento, deberes, riesgos y costos, y que se ha asesorado por otros medios acerca del alcance y naturaleza del presente negocio.

En este sentido, las partes acuerdan celebrar el presente contrato en los siguientes términos

DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Para los fines de este contrato y la adecuada interpretación, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado otorgado a dichos términos en el presente Contrato, los títulos de las Cláusulas se incluyén con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente contrato. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen, en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio, según el uso general de los mismos. Los plazos en días que no se califiquen expresamente, se entenderán como días hábiles.

- 1. ACREEDOR GARANTIZADO:** Tendrá esta calidad única y exclusivamente el BANCO GNB SUDAMERIS S.A.
- 2. PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDEICOMISO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de éste contrato.
- 3. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Son todas aquellas acreencias que EL FIDEICOMITENTE contraiga con el ACREEDOR GARANTIZADO y que la FIDUCIARIA expresamente acepte amparar con los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, mediante la expedición del correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA, que incluye capital, intereses de cualquier clase, gastos de cobranza, honorarios por gestión de cobranza pre-jurídica, honorarios de abogado, costas, agencias en derecho, etc.
- 4. CERTIFICADO DE GARANTÍA:** Es el documento mediante el cual la FIDUCIARIA reconoce el amparo de las obligaciones indicadas por EL FIDEICOMITENTE en los términos del presente contrato.
- 5. AVALÚO:** Corresponde, para efectos de la contabilidad y responsabilidades fiscales del PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la estimación del valor de los INMUEBLES que se encuentre registrada en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la cual es efectuada, por una firma evaluadora inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz. Esta estimación será actualizada cada tres (3) años por parte del FIDEICOMITENTE. El avalúo debe ser conocido y aceptado previamente por el ACREEDOR GARANTIZADO y entregado a la FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE a la fecha de suscripción del presente contrato.
- 6. MARGEN DE COBERTURA:** Es el porcentaje máximo por el cual la FIDUCIARIA expedirá CERTIFICADOS DE GARANTÍA, sin que exceda el 70% del valor de los bienes fideicomitidos registrado en la contabilidad del Fideicomiso.
- 7. INMUEBLES:** Son los siguientes bienes inmuebles, cuya descripción, cabida, linderos y demás datos identificadores se relacionan en el ANEXO No. 1 de este contrato, sin perjuicio de aquellos que a futuro transfiera EL FIDEICOMITENTE, si a ello hubiere lugar.

CAPÍTULO I DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL BENEFICIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

1.1. PARTES DEL CONTRATO: Son: a) EL FIDEICOMITENTE (INVERLUNA Y CIA. S.A.S.) y b) LA FIDUCIARIA (SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.) Identificados en el encabezado del presente contrato.



1.2. BENEFICIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Inicialmente y mientras no se hayan expedido CERTIFICADOS DE GARANTÍA lo será EL FIDEICOMITENTE. A partir del momento en que se expidan CERTIFICADOS DE GARANTÍA y hasta el momento en que EL FIDEICOMITENTE realice el pago total de las obligaciones garantizadas con el presente Fideicomiso, tendrá la calidad de beneficiario única y exclusivamente el ACREEDOR GARANTIZADO, esto es, el BANCO GNB SUDAMERIS S.A. o su cesionario, hasta el pago total de su acreencia, y EL FIDEICOMITENTE tendrá la calidad de beneficiario respecto del remanente una vez se cancelen las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

CAPÍTULO II NATURALEZA DEL CONTRATO E IRREVOCABILIDAD

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines que aquí se contemplan, no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA.

Por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento de la finalidad e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo garantizan única y exclusivamente las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE con el ACREEDOR GARANTIZADO, ante un incumplimiento en que aquél incurra el dicho pago, para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

2.2. IRREVOCABILIDAD: Este contrato de Fidencia Mercantil de Garantía es de carácter irrevocable, de manera que EL FIDEICOMITENTE no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos o dar por terminado anticipadamente el contrato, ni modificar el contenido del mismo, sin la autorización de la FIDUCIARIA y del ACREEDOR GARANTIZADO, según corresponda.

CAPÍTULO III OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

3.1. OBJETO Y FINALIDAD: El presente contrato de Fidencia Mercantil Irrevocable de Garantía tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades:

1. Mantener la titularidad, el derecho de dominio y la posesión de los INMUEBLES, que transfiera EL FIDEICOMITENTE, a efectos de garantizar con éstos, ante un evento de incumplimiento, el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, presentes o futuras adquiridas por EL FIDEICOMITENTE con el ACREEDOR GARANTIZADO, que se encuentren vinculadas al PATRIMONIO AUTÓNOMO mediante la expedición del CERTIFICADO DE GARANTÍA, incluyendo capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, gastos de cobranza prejudicial, honorarios de abogado, costas, agencias en derecho y demás emolumentos que pudieren generarse.
2. Mantener la titularidad jurídica y el derecho de dominio de los derechos fiduciarios de EL FIDEICOMITENTE, generados por la constitución de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, los cuales, en todo caso también son objeto de la garantía, en el evento en que esta sea ejecutada y el ACREEDOR GARANTIZADO opte por la transferencia de los mismos a título de dación en pago.



3. Pagar las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, única y exclusivamente en el evento en que resulten impagadas, con los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, bien sea con los recursos dinerarios provenientes de la venta de los mismos o, si el ACREEDOR GARANTIZADO opta por ello, mediante la transferencia de los INMUEBLES a título de dación en pago, o la transferencia, a título de dación en pago, de los derechos fiduciarios que ostenta EL FIDEICOMITENTE en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, en los términos y bajo los procedimientos contemplados en el ANEXO No. 2 del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo, realizará los actos de disposición y administración de los bienes que lo conforman, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato que se requiera, quien además obrará sin limitación alguna, para lograr el cumplimiento de la finalidad prevista en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE declara que la constitución del presente contrato de Fiducia Mercantil de Garantía no lo releva de su obligación de pagar directamente las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a favor del ACREEDOR GARANTIZADO, ni de asumir la responsabilidad solidaria y directa de las mismas, de conformidad con los títulos de deuda suscritos a favor del ACREEDOR GARANTIZADO en su calidad de deudor. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE declara que se hace responsable solidariamente ante el ACREEDOR GARANTIZADO con sus demás activos o bienes no transferidos al FIDEICOMISO cuando, una vez ejecutada la garantía del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, no se verifique el pago total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

CAPITULO IV CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

4.1. DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a Título de Fiducia Mercantil de Garantía por parte de EL FIDEICOMITENTE y los que transfiera en un futuro al mismo título, se conforma el Fideicomiso denominado "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INVERLUNA-GARANTÍA**", el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

4.2. BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EL FIDEICOMITENTE transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO, a título de Fiducia Mercantil de Garantía, los siguientes activos:

a. El derecho de dominio y propiedad que actualmente tiene sobre los INMUEBLES que se relacionan en el ANEXO No. 1 del presente contrato, cuya transferencia se llevará a cabo mediante el otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes y deberá quedar registrada a favor de "FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. - PATRIMONIO AUTÓNOMO INVERLUNA-GARANTÍA", identificado con el Nit. 830.054.357-7 cuya Vocera y Administradora es LA FIDUCIARIA.

b. Los dineros que se deriven de la venta de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, cuando sea necesario ejecutar la garantía, así como los rendimientos financieros que generen dichos recursos económicos, junto con los demás dineros que, conforme a los términos del presente contrato, debiere o pudiere recibir el FIDEICOMISO.

c. Los demás recursos, bienes, o activos, que transfiera al PATRIMONIO AUTÓNOMO EL FIDEICOMITENTE o un tercero por cuenta suya, junto con sus rendimientos.

4.4. COMODATO PRECARIO: Los INMUEBLES relacionados en el ANEXO No. 1 de este contrato, y aquellos que a futuro se transfieran si a ello hubiere lugar, quedarán bajo el cuidado y custodia de EL FIDEICOMITENTE, por la entrega de la tenencia que del mismo le efectúa, a título de Comodato Precario, LA FIDUCIARIA como Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO en la fecha de firma de la escritura pública de



transferencia, en la cual la FIDUCIARIA declarará recibido los bienes INMUEBLES, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y a su vez los entregará a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE, quien a su vez lo declarará recibidos a satisfacción.

En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación y mantenimiento de los INMUEBLES, a adoptar las medidas de seguridad necesarias sobre los mismos, respondiendo hasta de culpa leve, haciéndose responsable de su deterioro o pérdida y obligándose a mantenerlos en buen estado de conservación. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia y uso que ejerza sobre los bienes que se le entregan en comodato.

EL FIDEICOMITENTE se encuentra autorizado a continuar devengando los cánones de arrendamiento que percibe sobre los inmuebles arrendados a la fecha de firma del presente contrato, sin que pueda ejecutar ningún acto ni celebrar contratos que modifiquen la tenencia o la situación jurídica de los mismos, sin previo consentimiento escrito de la FIDUCIARIA.

En desarrollo de la finalidad contemplada en el presente contrato, específicamente en el evento en que se declare un incumplimiento en el pago de los créditos garantizados, por parte del ACREEDOR GARANTIZADO y se deba llevar a cabo el procedimiento de ejecución de la garantía, EL FIDEICOMITENTE se obliga a restituir, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por LA FIDUCIARIA, la tenencia de los bienes fideicomitidos. Si dentro de este término no se efectúa la entrega de los INMUEBLES, LA FIDUCIARIA realizará las acciones legales policivas, civiles y penales de todo orden, conducentes a recuperar la tenencia de tales bienes.

Con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE renuncia expresamente a cualquier derecho de retención sobre los INMUEBLES entregado a título de comodato, autorizando expresamente a la FIDUCIARIA a ejercer directamente la tenencia de tales bienes, cuando así lo considere la FIDUCIARIA, siempre y cuando exista incumplimiento de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS con la presente fiducia.

4.5 REGISTRO: Al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de los INMUEBLES fideicomitidos, se solicitará al señor Registrador de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación de los mismos, proceder a registrar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de cada uno, relacionado en el ANEXO No. 1, la transferencia a título de Fiducia Mercantil de Garantía del derecho real de dominio del bien a favor de FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. - PATRIMONIO AUTÓNOMO INVERLUNA - GARANTIA" Nit. 830.054.357-7.

4.6. CORRECCIONES: En caso de surgir la necesidad de alguna corrección ante la oficina de registro de instrumentos públicos, en relación con el registro de la transferencia de la titularidad jurídica de LOS INMUEBLES o respecto de algún gravamen o limitación al dominio sobre los mismos, LA FIDUCIARIA procederá a realizar los trámites que correspondan a efectos de subsanar la inconsistencia que evidencie.

Si llegare a ser necesario el saneamiento de los títulos de alguno de los INMUEBLES, que se perciban de forma directa ya sea por la FIDUCIARIA, por EL FIDEICOMITENTE, o por el ACREEDOR VINCULADO, o que provengan de cualquier estudio de títulos que se realice sobre los INMUEBLES, EL FIDEICOMITENTE se compromete a corregir o sanear dichos títulos dentro de un plazo razonable, para lo cual LA FIDUCIARIA brindará todo el apoyo que se requiera. Una vez ocurra dicha corrección o saneamiento, la FIDUCIARIA informará por escrito al ACREEDOR VINCULADO y adjuntará los documentos que demuestren dicha corrección o saneamiento.



10 MAY 2018

Página 5 de 23

**CAPITULO V
 SANEAMIENTO Y MEDIDAS CAUTELARES**

5.1. SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que los bienes transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentran libres de cualquier clase de embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos por escritura pública. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que los mencionados bienes se encuentran a Paz y Salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder frente a la FIDUCIARIA y a los terceros adquirentes de los bienes, por los tributos no pagados. Igualmente declara que entregará los INMUEBLES en paz y a salvo por impuestos prediales, de valorización y servicios públicos.

EL FIDEICOMITENTE manifiesta que la FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia a cualquier título, de los bienes entregados dentro de este PATRIMONIO AUTÓNOMO. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento a través del cual se llegue a transferir la propiedad de los bienes fideicomitidos en desarrollo de lo previsto en este contrato, sin que LA FIDUCIARIA adquiera responsabilidad alguna por este concepto.

5.2. MEDIDAS CAUTELARES: La FIDUCIARIA no responderá por las causas que den origen a la práctica de medidas cautelares que se lleven a cabo contra los bienes del FIDEICOMISO. En dicho evento, le informará a EL FIDEICOMITENTE, una vez tenga conocimiento de la correspondiente medida, quien deberá designar el apoderado o asesor correspondiente para salir a la defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, aprobar y pagarle sus honorarios, pagar los gastos que genere la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, y exigirle que presente a la FIDUCIARIA los informes que ésta solicite con la periodicidad que requiera, para conocer la evolución de la contingencia que se presente.

Si EL FIDEICOMITENTE no designa el apoderado o asesor requerido para defender los bienes del FIDEICOMISO en el plazo fijado por la FIDUCIARIA, ni le fija o paga sus honorarios o los gastos causados con ocasión del trámite del proceso o actuación correspondiente, EL FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tramite ante el ACREEDOR GARANTIZADO un crédito para lograr realizar la designación del mencionado apoderado que defienda los bienes del FIDEICOMISO, pagarle sus honorarios así como los gastos que genere el trámite del proceso o actuación. El mencionado crédito será pagadero contra los recursos que transfiera EL FIDEICOMITENTE para cancelar el mencionado crédito, y en caso de no hacerlo, dicho valor incrementará el monto de las obligaciones a favor del ACREEDOR GARANTIZADO.

**CAPITULO VI
 VALOR, AVALÚO Y SEGUROS DE LOS INMUEBLES**

6.1. VALOR Y AVALÚO: El valor de los INMUEBLES fideicomitidos es el establecido en los avalúos efectuados por la firma **ONASI LTDA. (Organización Nacional de Servicios Industriales Ltda.)**, inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, D.C., practicados en los meses que a continuación se indican:

	Descripción Inmueble	No. F.M.I.	Dirección	Fecha del Avalúo
1.	Local 1	50C-1482107	Av. de las Américas #43-24 - Bogotá.	Diciembre 30 de 2015
2.	Oficina 101	260-133242	Edificio Santander ubicado en el Barrio Latino, Sector Centro de la ciudad de San José de Cúcuta (Santander)	Agosto 20 de 2014
3.	Oficina 102	260-133243		
4.	Oficina 107	260-133248		



	Descripción Inmueble	No. F.M.I.	Dirección	Fecha del Avalúo
5.	Local	50C-11437450	Av. Calle 13 No. 68C-88 Int. 6 – Edif. Centro Andino, Sector Granjas de Techo – Bogotá	Diciembre 31 de 2014
5.	Casa 7	307-24707	Condominio Lagos del Peñon – Vereda Portachuelo, Mpio de Girardot	Febrero 6 de 2014

Estos avalúos deben ser notificados por EL FIDEICOMITENTE al ACREEDOR GARANTIZADO y entregado a la FIDUCIARIA a la fecha de suscripción del presente contrato. Los costos y gastos del avalúo correspondiente correrán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de los bienes fideicomitidos podrá ser susceptible de variaciones periódicas durante la ejecución de este contrato, motivo por el cual LA FIDUCIARIA podrá, como vocera del FIDEICOMISO, con cargo a los recursos que aporte para el efecto EL FIDEICOMITENTE o el ACREEDOR GARANTIZADO, ordenar la realización del(os) respectivo(s) avalúo(s) o re-avalúo(s), el(los) cual(es) deberá(n) ser practicado(s) por una firma evaluadora, inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz, autorizada por el ACREEDOR VINCULADO. Estos nuevos avalúos sólo podrán realizarse después del primer aniversario del presente contrato, si las condiciones de los bienes fideicomitidos no cambian, pero podrán realizarse en cualquier evento de siniestro de los mismos.

El aumento del valor del(os) nuevo(s) avalúo(s) no incrementará automáticamente el cupo establecido para la expedición de CERTIFICADOS DE GARANTÍA, pues se requerirá el conocimiento y consentimiento previo y escrito del mismo por parte del ACREEDOR GARANTIZADO, ni da derecho a EL FIDEICOMITENTE a obtener automáticamente cupos de crédito adicionales del ACREEDOR GARANTIZADO. Si el valor del(os) avalúo(s) es asumido por el ACREEDOR GARANTIZADO, dicho monto será imputado al saldo insoluto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar el valor de los bienes fideicomitidos, por lo menos una vez cada tres (3) años, con el propósito de cumplir con las normas legales pertinentes, lo cual es aceptado por éste con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos legales y contractuales, se entienden los Avalúos aportados con carácter conclusivo en los términos de la presente cláusula, circunstancia que las partes declaran conocer y aceptar.

6.2. PÓLIZAS o SEGUROS: EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener asegurados los bienes fideicomitidos contra todo riesgo, en una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, constituida y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, designando como beneficiario y asegurado a "FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. - PATRIMONIO AUTÓNOMO INVERLUNA-GARANTÍA" Nit. 830.054.357-7.

Así mismo, EL FIDEICOMITENTE deberá asegurar las construcciones contra los daños que su funcionamiento pueda ocasionar a terceros, en el entendido que EL FIDEICOMITENTE será responsable frente a la FIDUCIARIA, al ACREEDOR GARANTIZADO y a los terceros, por todos y cada uno de los daños que bajo cualquier circunstancia ocasionen los bienes fideicomitidos. En el caso de ocurrencia de un siniestro, estará a cargo del FIDEICOMITENTE el valor del deducible pactado en las pólizas de seguro, ya se trate de un reclamo por pérdida parcial o por pérdida total en el mismo supuesto, y cualquier otro saldo debido, con ocasión de este seguro.

En el evento en que, llegado el día que faltasen tres (3) días hábiles para vencerse la póliza de seguro, no se encuentre renovada por EL FIDEICOMITENTE, EL ACREEDOR GARANTIZADO podrá aportar los recursos necesarios para su renovación, en los mismos términos, condiciones y amparos de la póliza vigente, dentro del día siguiente al requerimiento de la FIDUCIARIA, y en todo caso, antes del día de



vencimiento de las pólizas de seguros. En este caso, los costos por éste concepto serán imputados por el ACREEDOR GARANTIZADO a las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

El incumplimiento de esta obligación por parte de EL FIDEICOMITENTE, la inexistencia de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, y el no aporte de los recursos por parte del ACREEDOR GARANTIZADO para la renovación de la póliza, traerá como efecto que los recursos dinerarios que obtenga o destine la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO para cubrir estos eventos, sean cubiertos o cancelados con cargo a los que se deriven de la realización de todos o algunos de los bienes fideicomitidos.

EL FIDEICOMITENTE deberá remitir dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del presente contrato o del vencimiento de la póliza respectiva, copia de la respectiva póliza o de sus prórrogas. Si no se remite la totalidad de las pólizas requeridas, la FIDUCIARIA está facultada para:

- ⇒ No expedir CERTIFICADOS DE GARANTÍA.
- ⇒ Contratar directamente y cargo a los recursos que obtenga del ACREEDOR GARANTIZADO la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, la renovación de las pólizas de seguros.
- ⇒ Hacer todos los trámites necesarios para mantener vigentes los contratos o documentos que se requieran para el cumplimiento de esta obligación de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor asegurado que se indique en las pólizas de los INMUEBLES, deberá corresponder en todo momento a su valor de reconstrucción o reposición, según avalúos efectuados para tal fin.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de ocurrir algún siniestro, el PATRIMONIO AUTÓNOMO del cual es Vocera LA FIDUCIARIA, como asegurado y beneficiario de la póliza cobrará la correspondiente indemnización a la Compañía de Seguros y EL FIDEICOMITENTE aportará el valor que faltare para restituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, según el último avalúo comercial. La FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO invertirá dicha suma en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que administre, siempre y cuando el ACREEDOR GARANTIZADO no haya dado aviso de incumplimiento o exigibilidad anticipada de la garantía, y procederá a destinar los recursos a reparar, reconstruir, o para el fideicomiso los bienes objeto del siniestro. Si se ha producido la activación de la garantía, dichas sumas se destinarán al abono o cancelación de las obligaciones garantizadas, caso en el cual si el valor pagado por la Compañía de Seguros cubre el pago total de las obligaciones respaldadas con los CERTIFICADOS DE GARANTÍA expedidos y vigentes a la fecha en la que se produzca el pago del siniestro, EL FIDEICOMITENTE no estará obligado a entregar los recursos del deducible a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que en el avalúo registrado en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se refleje una desvalorización de los bienes fideicomitidos que conlleve a que el valor del crédito garantizado, respaldado por el MARGEN DE COBERTURA indicado en el Certificado de Garantía, sea mayor al valor de dicho avalúo, EL FIDEICOMITENTE se obliga a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por parte de la FIDUCIARIA, a aportar al PATRIMONIO AUTÓNOMO nuevos bienes necesarios para restablecer el valor de la garantía, los cuales deberán ser aceptados previamente y por escrito por parte del ACREEDOR GARANTIZADO y la FIDUCIARIA.

Si vencido el término anterior sin que EL FIDEICOMITENTE hubiere aportado nuevos bienes al PATRIMONIO AUTÓNOMO, éste se obliga con la firma del presente documento a pagar al ACREEDOR GARANTIZADO la parte del crédito correspondiente, para que el valor de los CERTIFICADOS DE GARANTÍA expedidos corresponda al MARGEN DE COBERTURA en comparación al valor de los bienes fideicomitidos transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO siendo garantía suficiente del crédito. Si EL FIDEICOMITENTE dentro de los quince (15) días calendario siguientes no acredita el pago de la obligación en los términos acá establecidos, la FIDUCIARIA informará tal circunstancia al ACREEDOR GARANTIZADO.



para que éste determine la posibilidad de iniciar el procedimiento de ejecución de la garantía previsto en este contrato y en sus anexos.

**CAPITULO VII
DERECHOS, OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y
RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**

7.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los previstos en la Ley y en otras partes de este contrato, son derechos de EL FIDEICOMITENTE exigirle a la Fiduciaria:

- El cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo.
- Las rendiciones de cuentas y los informes que debe recibir.
- A la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los bienes que lo conforman o los remanentes, según corresponda y de acuerdo con lo establecido en este contrato.

7.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Además de las previstas en la Ley y en otras partes de este contrato, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:

- Transferir o hacer que se transfiera la propiedad de los bienes fideicomitidos a favor de la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Los gastos que el cumplimiento de esta obligación genere, estarán exclusivamente a su cargo.
- Subsanar todas y cada una de las observaciones que eventualmente se efectúen en el estudio de títulos que se realicen a los INMUEBLES, así como las que posteriormente llegaren a surgir durante la vigencia del contrato de fiducia.
- Presentar a la FIDUCIARIA los documentos y soportes que acrediten la transferencia de los bienes fideicomitidos, debidamente inscritos ante la oficina, dependencia, instancia u órgano, según corresponda a la naturaleza de cada uno de ellos, de conformidad con lo previsto en este contrato. Mientras EL FIDEICOMITENTE no remita a la FIDUCIARIA los soportes que acrediten en debida forma la transferencia de la totalidad de los bienes indicados en este contrato al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA no expedirá CERTIFICADOS DE GARANTÍA.
- De conformidad con las normas tributarias vigentes, realizar la presentación de las declaraciones y el pago de los impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden que graven los INMUEBLES, así como mantenerlos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y gastos necesarios para su conservación, incluidos los de administración, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
- Respecto de los INMUEBLES sometidos a régimen de propiedad horizontal, allegar a LA FIDUCIARIA semestralmente en los cortes de junio y diciembre de cada año, el paz y salvo por todo concepto expedido por la administración de la copropiedad.
- Proveer dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA, todas las sumas de dinero necesarias para el cabal cumplimiento del presente contrato, si a ello hubiere lugar. Si el FIDEICOMITENTE no dispone dichos recursos,
- Dar aviso a la FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los INMUEBLES; en todo caso exhibir el presente contrato junto con las constancias de transferencia de los INMUEBLES al PATRIMONIO AUTÓNOMO, con el propósito de dejar



establecido ante la autoridad pertinente la transferencia que de los mismos hizo a título de fiducia mercantil irrevocable a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y la imposibilidad de perseguir al patrimonio autónomo por obligaciones distintas a las que éste garantiza.

- h. Informar a la FIDUCIARIA de cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sean objeto los INMUEBLES y oponerse a tales diligencias. Todos los gastos en que incurra para tal efecto, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE. Si no pagó los honorarios o gastos en que se incurra para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA los pagará con cargo a los recursos que obtenga del crédito que otorgue el ACREEDOR GARANTIZADO.
- i. Notificar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier afectación a los bienes del FIDEICOMISO, y remitir cuando esta lo requiera, los documentos actualizados que acrediten la titularidad de los bienes del FIDEICOMISO.
- j. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
- k. En caso de insuficiencia de la garantía administrada a través del presente contrato, aportar los recursos necesarios para el pago oportuno de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a favor del ACREEDOR GARANTIZADO o bienes adicionales que permitan mantener la garantía a favor de éste.
- l. Informar a la FIDUCIARIA cualquier modificación, renegociación, reestructuración o alteración de las condiciones iniciales de las obligaciones contraídas con el ACREEDOR GARANTIZADO, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la ocurrencia de cualquiera de los eventos mencionados. No obstante el plazo anterior, el ACREEDOR GARANTIZADO también podrá remitir a la FIDUCIARIA las nuevas condiciones de las obligaciones a su favor.
- m. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que alude el presente contrato.
- n. Otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré único de contragarantía con espacios en blanco y carta de instrucciones, para garantizar el pago de todos los costos y gastos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y la remuneración fiduciaria a su cargo.
- o. Realizar todas las actividades y labores que correspondan, derivadas de la entrega a título de comodato precario de LOS INMUEBLES del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Los gastos que se generen estarán exclusivamente a su cargo, lo cual significa que carece de derecho alguno para reclamarlos ante el PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA o el ACREEDOR GARANTIZADO.
- p. Permitir a LA FIDUCIARIA o al ACREEDOR GARANTIZADO, la inspección y revisión de los INMUEBLES del PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya tenencia, guarda y conservación se le concede, y presentar los informes y explicaciones que LA FIDUCIARIA o el ACREEDOR GARANTIZADO le soliciten. Si no permite el acceso antes indicado, la FIDUCIARIA iniciará dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en que se haya debido realizar la visita de inspección, las acciones policivas, civiles y penales de todo orden para efectuar la inspección del mencionado bien.
- q. Actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Consecuente con lo anterior, deberá también actualizar la información indicada en el acápite de Notificaciones del presente contrato, cuando quiera que cambien de tiempo en tiempo durante la vigencia del Fideicomiso.



7.3. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los previstos en la ley y en otras partes de este contrato, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

- a. Percibir y cobrar la remuneración a que tiene derecho.
- b. Solicitar a EL FIDEICOMITENTE toda la documentación o información que requiera para el cabal cumplimiento de sus obligaciones.
- c. Realizar las gestiones y suscribir todos los documentos, actos o contratos que se requieran para obtener el cumplimiento del objeto y la finalidad de este contrato.

7.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las previstas en la Ley y en otras partes de este contrato, serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

- a. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo.
 - b. Ordenar la contratación de un avalúo o reavalúo de los bienes fideicomitidos por parte de la firma evaluadora autorizada por el ACREEDOR GARANTIZADO en los términos establecidos en el parágrafo primero de la cláusula 6.1 (VALOR Y AVALÚO) del presente Contrato. En todo caso el avalúo o reavalúo respectivo deberá ser notificado al ACREEDOR GARANTIZADO.
 - c. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato, dentro de los términos y condiciones establecidas en este contrato.
 - d. Iniciar todas las acciones y procesos legales o administrativos que se requieran para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE o el cumplimiento del objeto o la finalidad de este contrato.
 - e. Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente, en los cortes de junio y diciembre, si es que para dichos cortes el presente contrato está en ejecución. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo, esta se entenderá aprobada.
 - f. Expedir y entregar al ACREEDOR GARANTIZADO un CERTIFICADO DE GARANTÍA en el cual conste que la obligación a su favor está respaldada por el patrimonio autónomo conformado con los bienes fideicomitidos objeto de este contrato. Este certificado se expedirá, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE haya cumplido a cabalidad las obligaciones que se derivan del presente contrato, incluido el pago de la comisión fiduciaria. El valor de los créditos amparados por los certificados de garantía que expida la FIDUCIARIA, no podrán superar el MARGEN DE COBERTURA en comparación con el valor de los bienes transferidos al Patrimonio Autónomo.
 - g. Terminar este contrato cuando a solicitud de EL FIDEICOMITENTE, acompañado del documento que emita el ACREEDOR GARANTIZADO en el que conste que EL FIDEICOMITENTE se encuentra a paz y salvo en las OBLIGACIONES GARANTIZADAS mediante este contrato.
 - h. Solicitarle al FIDEICOMITENTE la restitución de los INMUEBLES entregados en Comodato por la FIDUCIARIA, como Vocera del Patrimonio Autónomo, en el evento en que el ACREEDOR GARANTIZADO o quien éste determine, de aviso a la FIDUCIARIA acerca de su decisión de declarar incumplidas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
- Adelantar el procedimiento de ejecución de la garantía, de conformidad con el ANEXO No. 2 de este contrato.



j. Restituir al FIDEICOMITENTE, a la liquidación del contrato, los INMUEBLES, si las OBLIGACIONES GARANTIZADAS se encuentran canceladas, o los excedentes que resulten a su favor producto de la venta de los mismos.

7.5. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, y en especial no garantizará el pago efectivo de las obligaciones garantizadas, como tampoco el pago de los impuestos de los INMUEBLES o cualquier otro gasto que genere la conservación y guarda de los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de EL FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia y uso que este ejerza sobre los bienes fideicomitidos. No obstante empleará LA FIDUCIARIA la mayor diligencia, prudencia y profesionalismo en la administración del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de EL FIDEICOMITENTE.

CAPITULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ACREEDOR GARANTIZADO

8.1. OBLIGACIONES DEL ACREEDOR GARANTIZADO: El ACREEDOR GARANTIZADO, al aceptar el CERTIFICADO DE GARANTÍA que se emita a su favor, se obliga a:

- Informar a la FIDUCIARIA las características de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en los términos solicitados por ésta, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la respectiva solicitud.
- Restituir el CERTIFICADO DE GARANTÍA a la FIDUCIARIA, dentro de los quince (15) días siguientes a la cancelación de la obligación garantizada.

8.2. DERECHOS DEL ACREEDOR GARANTIZADO: Además de los previstos en la Ley y en otras partes de este contrato, el ACREEDOR GARANTIZADO al aceptar el CERTIFICADO DE GARANTÍA que se emita a su favor, tiene derecho a:

- En caso de mora de las obligaciones a su favor, a que se le paguen las mismas mediante la ejecución de la garantía administrada mediante el presente contrato.
- Que la FIDUCIARIA o EL FIDEICOMITENTE le notifiquen cualquier circunstancia que afecte los bienes fideicomitidos.

CAPÍTULO IX DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

9.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que en virtud de la suscripción



[Handwritten signature and stamp]

de este contrato realiza, se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, sin perjuicio de las prerrogativas de los acreedores de mejor derecho de conformidad con las normas legales relacionadas con la prelación para el pago de créditos. Por lo tanto, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente al ACREEDOR GARANTIZADO o terceros por este concepto.

Igualmente EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

9.2. CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad, y que se propone adelantar, y cumple con la totalidad de los requerimientos de ley para tal efecto.

9.3. FACULTADES: EL FIDEICOMITENTE tiene la facultad, la capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, y cuenta con todas las autorizaciones, permisos o licencias que se requieran para la celebración y ejecución del mismo. En consecuencia manifiesta que no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del presente contrato y la ejecución del mismo, y en todo caso se obliga a obtener, mantener o renovar ante quien corresponda, todas las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran para continuar con el ejercicio de sus actividades o con la ejecución de este contrato, y presentar ante la FIDUCIARIA, los soportes que lo acrediten.

9.4. PROPIEDAD INTELECTUAL: EL FIDEICOMITENTE es propietario o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se han instaurado, ni están pendientes reclamaciones sustanciales algunas por parte de ninguna persona, que objeten o cuestionen el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y que pueda razonablemente esperarse que le generen algún perjuicio, y no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual de EL FIDEICOMITENTE no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

9.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender de EL FIDEICOMITENTE, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias de sus actividades, (ii) que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulten en una demora considerable en la capacidad de EL FIDEICOMITENTE de ejecutar el presente contrato. No obstante, EL FIDEICOMITENTE se obliga ante la FIDUCIARIA a informarle cada vez tenga conocimiento de ello, acerca de la iniciación en su contra de un cualquier proceso judicial, arbitral, administrativo o de cualquier naturaleza, o de la existencia de circunstancias que le permitan suponer la existencia de una eventual contingencia en su contra.

9.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, EL FIDEICOMITENTE declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que les genere algún perjuicio o sanción. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.



MAY 2010
[Handwritten signature]

9.7. IMPUESTOS: EL FIDEICOMITENTE ha presentado y pagado o han dispuesto que se presenten las declaraciones de impuestos que según su leal saber y entender se deben presentar, sobre sus ingresos o su patrimonio, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental sin que a la fecha de suscripción del presente Contrato, tenga conocimiento de reclamaciones, cuestionamientos o disputas respecto de los mismos por parte de las autoridades gubernamentales. No existen gravámenes tributarios contra EL FIDEICOMITENTE, y según su leal saber y entender no se han presentado requerimientos con respecto al pago de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva.

9.8. AUTORIZACIONES: EL FIDEICOMITENTE otorga a la FIDUCIARIA las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: **a)** Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados de EL FIDEICOMITENTE, que éste suministre o a los que tuviere acceso la FIDUCIARIA por cualquier causa o medio; **b)** Para consultar, obtener, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado de EL FIDEICOMITENTE, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes de la FIDUCIARIA con su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (y vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que la FIDUCIARIA tenga o no participación en el capital y viceversa.

CAPITULO X COSTOS O GASTOS, REMUNERACIÓN Y VALOR DEL CONTRATO

10.1. COSTOS O GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) 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 la remuneración de la FIDUCIARIA, serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

Si EL FIDEICOMITENTE no los cancela directa y oportunamente, serán asumidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO siempre y cuando existan recursos dinerarios como por ejemplo los provenientes de la venta de los bienes, o de cualquier otro recurso dinerario que administre la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se considerarán como gastos, entre otros, los siguientes:

- a. La comisión fiduciaria.
- b. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitados, cuando las circunstancias así lo exijan.
- c. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuestos, Gravamen a los Movimientos Financieros, si existiesen recursos dinerarios en el Patrimonio Autónomo.
- d. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo debe participar, que de acuerdo con la ley o lo pactado le corresponda asumir.
- e. El pago de honorarios para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA, a través de apoderado, en defensa de los bienes del mismo o para obtener la restitución de los bienes del mismo.



- f. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
- g. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de Fiducia Mercantil de Garantía.
- h. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada.
- i. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Patrimonio Autónomo.
- j. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo Informe.
- k. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- l. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil de Garantía. En consecuencia, si el PATRIMONIO AUTÓNOMO no tiene recursos y EL FIDEICOMITENTE no los suministra, éste autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tramite ante el ACREEDOR GARANTIZADO un crédito para el pago de los costos y gastos, y el de cualquier otra expensa en que deba incurrirse para la normal ejecución del objeto del contrato. El mencionado crédito incrementará el monto de las obligaciones a favor del ACREEDOR GARANTIZADO

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura o cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros.

Si EL FIDEICOMITENTE no los paga, 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.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE por concepto de los gastos incluidos en esta cláusula, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

10.2. REMUNERACIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión las siguientes sumas, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE, y si éste no las cancela, será descontada por la FIDUCIARIA de los recursos que existan en el FIDEICOMISO:

- a. **Por la elaboración del contrato fiduciario, escrituras de transferencia y comodato,** la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$1'800.000,00) más el IVA correspondiente, liquidados una sola vez y pagaderos a la presentación del primer borrador del contrato de fiducia que elabore LA FIDUCIARIA.



b. Remuneración de la Fiduciaria por administración del Patrimonio Autónomo: A partir de la fecha en que se presenten los Folios de Matrícula Inmobiliaria en los que se evidencie que ha quedado registrada en debida forma la escritura pública de transferencia y constitución de comodato de los inmuebles al Patrimonio Autónomo, y hasta la liquidación del contrato de fiducia, que se tendrá cuando se cumplan conjuntamente las siguientes actividades, trimestralmente, una comisión de DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV), pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada trimestre, más el IVA correspondiente.

(i) El FIDEICOMITENTE acredite la constancia de pago total de las obligaciones a favor del ACREEDOR GARANTIZADO, expedida por éste, junto con la devolución del original de todos los certificados de garantía emitidos;

(ii) LA FIDUCIARIA haya suscrito la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos y ésta haya quedado debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; y

(iii) La rendición final de cuentas elaborada por LA FIDUCIARIA haya quedado en firme.

c. Remuneración de la Fiduciaria por los certificados de garantía: Por los CERTIFICADOS DE GARANTÍA, una suma equivalente al CERO PUNTO DOCE POR CIENTO (0,12%) sobre el valor de cada desembolso que efectúe el Acreedor Garantizado y que estará respaldado por el certificado de garantía que se expida, más el IVA correspondiente, liquidado una sola vez y pagaderos a la fecha del desembolso de cada OBLIGACIÓN GARANTIZADA.

d. Remuneración de la fiduciaria por venta o dación en pago de los bienes fideicomitidos o de los derechos fiduciarios del Fideicomitente: En el evento en que la Fiduciaria deba iniciar con los trámites pertinentes para la ejecución de la garantía que conlleva las gestiones de venta o dación en pago de los bienes fideicomitidos o de los derechos fiduciarios, a partir de la fecha en que reciba solicitud del Acreedor Garantizado de ejecutar la garantía hasta el día en que hayan quedado canceladas las obligaciones garantizadas, el 0,06% del valor de la venta o la dación en pago del bien inmueble o de los derechos fiduciarios. Si la Fiduciaria vende directamente el porcentaje será del 0,1%

En el evento en que se presente una cesión de derechos fiduciarios por parte de EL FIDEICOMITENTE a favor de un tercero o se informe a LA FIDUCIARIA el ingreso de nuevos Fideicomitentes, LA FIDUCIARIA cobrará por cada persona cuya vinculación se solicite y por una única vez, la suma de DOS (2) SMLMV, más IVA, por el estudio de los documentos que deben analizarse en cumplimiento de la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el SARLAFT, para determinar la viabilidad de su vinculación como Fideicomitente, independientemente del resultado que arroje el procedimiento efectuado. Dicho valor será asumido y cancelado exclusivamente por el FIDEICOMITENTE que ingrese.

e. Remuneración de la fiduciaria por el manejo de recursos en dinero en los Fondos de Inversión Colectiva que administra: Por la inversión de los recursos fideicomitidos en Los Fondos de Inversión administrados por LA FIDUCIARIA, en caso que existan, se cobrará la comisión estipulada en el reglamento de los mismos, y en las políticas fijadas por la Fiduciaria dentro del marco legal y contractual.

f. Remuneración de la Fiduciaria por la realización de actividades o gestiones no previstas en el contrato: Si fuere necesario que LA FIDUCIARIA realice directamente actividades o gestiones especiales que no puedan llevar a cabo EL FIDEICOMITENTE, no previstas en este contrato, se cobrará la remuneración que previamente acuerden EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.



g. Remuneración por Modificaciones al Contrato Fiduciario: Por cada Modificación al Contrato Fiduciario, una comisión de UN (1) SMMLV más IVA, pagadera a la firma de cada modificación.

Todos los gastos en que incurra el patrimonio autónomo para la promoción, saneamiento, ventas, escrituras y legalización serán a cargo del Fideicomitente, quien deberá entregar oportunamente a la Fiduciaria los recursos necesarios. Los costos o gastos bancarios serán a cargo de los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo o en su defecto a cargo del Fideicomitente en caso de que no existan recursos en el mismo.

En caso que el Fideicomitente no ponga a disposición de la Fiduciaria los recursos antes relacionados, ésta podrá descontarlos de los recursos que existan en el Patrimonio Autónomo, y si en el fideicomiso no existen valores suficientes para atender estos montos, se liquidarán a favor de la Fiduciaria intereses moratorios a la tasa máxima de interés permitida por la Ley.

10.3. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales incluidos los aspectos fiscales o registrales, el valor del presente contrato será el valor de la remuneración fiduciaria que devengará la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato pactada en los literales a. y b. del anterior numeral, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$29.300.000,00). En virtud de lo anterior y en el evento en que el presente contrato sea gravado con algún impuesto, el mismo será asumido en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE.

CAPITULO XI DURACIÓN, LEGALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE

11.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de cuatro (4) años contados a partir de la firma del presente documento y podrá darse por terminado anticipadamente si se acredita el pago total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y solicitud de terminación y liquidación del FIDEICOMITENTE. No obstante lo anterior, si vencido el término inicial aún no se ha efectuado el pago de las obligaciones garantizadas con los certificados de garantía, directamente por EL FIDEICOMITENTE o mediante la ejecución de la garantía, éste se entenderá prorrogado hasta la cancelación total de dichas obligaciones.

11.2 PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato quedará perfeccionado una vez haya sido suscrito por las partes y el Acreedor Garantizado haya realizado la inscripción de la presente garantía en el registro de garantías mobiliarias creado por la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o desarrollen. Para su legalización se requerirá que se acrediten los Folios de Matrícula Inmobiliaria en donde se evidencie la transferencia de todos los INMUEBLES al PATRIMONIO AUTÓNOMO y la constitución del Comodato a favor del FIDEICOMITENTE.

11.3. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CAPÍTULO XII TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

12.1. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

- Por el pago total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, para lo cual se requerirá el paz y salvo del ACREEDOR GARANTIZADO.
- Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y once (11º) del mismo.



- c. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- d. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previa autorización del ACREEDOR GARANTIZADO, por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Garantía, o cuando se presente mora en el pago de remuneración fiduciaria.

12.2. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Acaecida la terminación del presente contrato por cualquiera de sus causales, la gestión de la FIDUCIARIA deberá enmarcarse a realizar los actos que de manera enunciativa se indican a continuación, a fin de liquidar el patrimonio autónomo:

- a. La FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o cinco (5) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, no se presentan nuevas observaciones, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- b. Si en desarrollo del proceso de liquidación del fideicomiso, EL FIDEICOMITENTE no firma el documento a través del cual se le restituyan los bienes fideicomitidos que haya aportado, o lo que le corresponda con posterioridad a la ejecución de la garantía, o se abstiene de instruir a LA FIDUCIARIA acerca de la manera en que debe proceder para restituírle lo que le corresponde, autoriza expresamente a LA FIDUCIARIA a dar aplicación al procedimiento previsto en el Capítulo XII del presente contrato.
- c. Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato.
- d. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se le presente la cuenta respectiva. De no pagarse, se causarán y cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida.

CAPITULO XIII NO LOCALIZACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE O DEL ACREEDOR GARANTIZADO

13.1. PROCEDIMIENTO: Si en cualquier momento a partir de la suscripción del presente contrato no es posible localizar al FIDEICOMITENTE o al ACREEDOR GARANTIZADO para solicitarles instrucciones, o no es posible obtenerlas, habiéndolas requerido, para proceder a la restitución de lo que les corresponda a cada uno de ellos en los términos del presente contrato o de la ley, se procederá de la siguiente manera:

- a. **Para seguir con la ejecución del presente contrato:** Si lo que requiere la FIDUCIARIA es que se le impartan instrucciones para proseguir la ejecución del objeto del presente contrato, remitirá a cada uno de ellos una comunicación a la dirección registrada en la FIDUCIARIA, en la que solicite las instrucciones que requiera.

En caso de no recibirlas dentro de los 15 días hábiles siguientes al envío de la comunicación, FIDUCIARIA continuará la ejecución del objeto del presente contrato según su leal saber y entender, su experiencia como fiduciario y la Constitución Nacional y la Ley.



Si llegare a una situación en la que no es posible continuar la ejecución del presente contrato, se entenderá que existe una situación de imposibilidad absoluta de realizar los fines del contrato y procederá a la liquidación del mismo, en los términos aquí establecidos y de la Ley, quedando la FIDUCIARIA con amplias facultades y atribuciones para desarrollar las actividades que se requieran para su liquidación o continuidad de su finalidad si fuere posible.

b. **Para el giro o entrega de recursos dinerarios:** Si lo que requiere la FIDUCIARIA es proceder a la restitución de los recursos dinerarios que eventualmente queden a favor de EL FIDEICOMITENTE o del ACREEDOR GARANTIZADO, registrará las cuentas bancarias que a continuación se indican para el efecto:

❖ **Para el Fideicomitente:** Corresponderá al indicado en la certificación de la entidad bancaria, que entregue dentro de los 15 días siguientes a la fecha de firma del presente contrato.

❖ **Para el Acreedor Garantizado:**
Titular: BANCO GNB SUDAMERIS S.A.
Entidad Bancaria: BANCO DE LA REPÚBLICA
Tipo de Cuenta: CUENTA CORRIENTE
Número de cuenta: 62011200

Si al momento de la realización del giro correspondiente éste es rechazado por cualquier causa como por ejemplo que las cuentas bancarias estuvieren canceladas, inactivas, bloqueadas, etc, y no fuere posible la realización de la operación, LA FIDUCIARIA girará un cheque a favor de EL FIDEICOMITENTE o del ACREEDOR GARANTIZADO que será consignado en el Banco Agrario a través del formato denominado "CONSIGNACIÓN DE TÍTULOS VALORES", no obstante hará su mejor esfuerzo para tratar de ubicar a los beneficiarios de los cheques para proceder a su entrega.

Si por la naturaleza del beneficiario del cheque que se acaba de mencionar no es procedente la consignación del mismo ante el Banco Agrario, la FIDUCIARIA, para efectos de restituir estos bienes, podrá dar aplicación a lo previsto en el inciso segundo del artículo 249 del código de comercio, según el cual podrá entregarlos a la junta departamental de beneficencia ubicada en el domicilio principal de la FIDUCIARIA. El beneficiario de dicho cheque tendrá el término previsto en dicha norma para solicitar la entrega de tales recursos.

c. **Para la restitución o entrega de los Inmuebles:** Si lo que requiere la FIDUCIARIA es proceder a la restitución en favor de EL FIDEICOMITENTE, de todos o algunos de los INMUEBLES transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO según corresponda en los términos de este contrato, EL FIDEICOMITENTE, por cuenta de la firma del presente contrato, otorga poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA, para que, respecto de los bienes fideicomitados o la porción de los mismos que le correspondan, suscriba la escritura pública de transferencia o el documento correspondiente, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, será EL FIDEICOMITENTE el responsable de los efectos negativos derivados de su no localización.

Si no existen recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO que permitan realizar el otorgamiento de la escritura pública o del documento indicado en el inciso anterior, la FIDUCIARIA para efectos de restituir estos bienes y liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, podrá dar aplicación a lo previsto en el inciso segundo del artículo 249 del código de comercio, según el cual podrá entregarlos a la junta departamental de beneficencia ubicada en el domicilio principal de LA FIDUCIARIA o del lugar en que se encuentren los bienes. El beneficiario de dicha restitución tendrá el término previsto en dicha norma para solicitar la entrega de tales bienes.



CAPÍTULO XIV NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

14.1 NOTIFICACIONES: Las notificaciones, comunicaciones, certificaciones, informes y avisos que se dirijan a las partes en desarrollo del presente contrato deberán ser enviados por correo certificado o, servicio de mensajería personalizado dirigidas al representante legal del FIDEICOMITENTE. Sin perjuicio de lo anterior, podrán las partes iniciar con el trámite previo de envío respectivo, vía fax o correo electrónico, en este último evento al E-Mail que se registra a continuación:

EL FIDEICOMITENTE:

INVERLUNA Y CIA S.A.S.

Dirección : Calle 134 Bis No. 19-75 de Bogotá D.C.
Teléfono : (57 1) 519-0955 Ext. 11124
Teléfono Móvil : 310 585-9513
E-Mail : monica.molina@grupoguerrero.com.co

En caso que la correspondencia remitida a EL FIDEICOMITENTE a las direcciones antes mencionadas sea devuelta, la FIDUCIARIA las enviará a la dirección indicada en los formularios de vinculación diligenciados por éste al momento de vincularse a la FIDUCIARIA o a la notificada en cualquier momento, en virtud de la actualización de información a la que está obligado a informar.

LA FIDUCIARIA:

SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.

Dirección : Carrera 7 No. 75-85 Piso 10º de Bogotá D.C.
Teléfono : (57 1) 439 0000
Fax : (57 1) 439.0005
E-mail : servitrust@gnbsudameris.com.co

14.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPITULO XV CESIÓN, REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

15.1. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL Y DE DERECHOS FIDUCIARIOS: Una vez perfeccionado el presente contrato, EL FIDEICOMITENTE no podrá ceder a ningún título su posición contractual, así como tampoco podrá ceder o constituir gravámenes sobre los derechos fiduciarios que tiene en el PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión a la transferencia realizada de sus activos a título de fiducia mercantil irrevocable.

Para efectos de la cesión de posición contractual por parte de LA FIDUCIARIA, se requerirá autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE y del ACREEDOR GARANTIZADO, la cual, de ser aceptada, deberá hacerse a otra entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera. La FIDUCIARIA seguirá respondiendo por todas las obligaciones consignadas en el contrato de fiducia y cualquiera de sus modificaciones, hasta tanto no se dé el completo perfeccionamiento de la cesión del contrato.

15.2. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo y por escrito entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, siempre y cuando no existan OBLIGACIONES GARANTIZADAS, pues de lo contrario, deberá contarse con la aprobación escrita del ACREEDOR GARANTIZADO.



CAPITULO XVI SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

16.1. ARREGLO DIRECTO: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas sugiera a la(s) otra(s) una solución a la controversia existente, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado por escrito firmado por las PARTES de común acuerdo.

16.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO: Salvo las acciones de cobro, la venta, dación en pago o ejecución de los bienes fideicomitidos y la restitución del bien o bienes dados en comodato, que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, el cual se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- El Tribunal funcionará en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los modifiquen o deroguen.
- Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- El Tribunal decidirá en derecho.
- La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CAPÍTULO XVII OTRAS DISPOSICIONES

17.1 APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y NORMAS DE CONTABILIDAD E INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE ASEGURAMIENTO DE LA INFORMACIÓN ACEPTADOS EN COLOMBIA: De conformidad con lo previsto en la Ley 1314 de 2009 "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento" y las normas que la modifiquen, reglamenten, desarrollen o deroguen, LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE acuerdan con la suscripción de este contrato, en relación con los estados financieros del FIDEICOMISO, no dar aplicación al marco técnico normativo establecido en Decreto 2784 de 2012 y su anexo, y las normas que lo modifiquen, desarrollen o deroguen. Por lo anterior, la FIDUCIARIA elaborará los estados financieros del FIDEICOMISO de conformidad con las políticas y directrices contables que le sean aplicables, y remitirá la información generada a EL FIDEICOMITENTE con el fin de que éste la incluya en sus estados financieros, de conformidad con las políticas y directrices contables que haya adoptado para el efecto.



ANEXO No. 2

"PATRIMONIO AUTÓNOMO INVERLUVA-GARANTÍA"



ANEXO No. 2

**DETERMINACIÓN DEL ACREEDOR GARANTIZADO,
EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA**

Y

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA EN CASO DE
INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS O DE LAS
OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE**

EST
EST
TA

21 MAY 2015



CAPITULO I ACREEDOR GARANTIZADO

1.1. DETERMINACIÓN DEL ACREEDOR GARANTIZADO: Será ACREEDOR GARANTIZADO única y exclusivamente el BANCO GNB SUDAMERIS S.A. o quien él determine, a partir del momento en que se efectúe el desembolso de los dineros correspondientes a la OBLIGACIÓN GARANTIZADA o la FIDUCIARIA, en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO haya expedido un CERTIFICADO DE GARANTÍA a su favor.

1.2. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR GARANTIZADO: El ACREEDOR GARANTIZADO está autorizado para ceder en todo o en parte, los derechos y las obligaciones derivados de este contrato. Para ello se requerirá que:

- (i) El cesionario presentado apruebe, a satisfacción de la FIDUCIARIA, el procedimiento previsto en el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de la FIDUCIARIA o la norma que haga sus veces;
- (ii) Se envíe una comunicación escrita a la FIDUCIARIA, suscrita por cedente y cesionario, informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del contrato y sus anexos, en la forma establecida en los mismos.

Esta cesión tendrá validez desde el momento en que la FIDUCIARIA sea notificada con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por ésta; a partir de dicha fecha, el ACREEDOR GARANTIZADO cedente se entenderá sustituido por el cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato, cesión que debe ser notificada también al FIDEICOMITENTE.

CAPÍTULO II EXPEDICIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE GARANTÍA

2.1. REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN: Para la expedición de certificados de garantía se observarán los siguientes lineamientos:

- a. EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar a LA FIDUCIARIA los Folios de Matricula Inmobiliaria de los INMUEBLES en los que se pueda evidenciar que la transferencia ha quedado debidamente registrada a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, junto con el registro de la constitución de Comodato a favor del FIDEICOMITENTE.
- b. EL FIDEICOMITENTE solicitará a la FIDUCIARIA, mediante comunicación dirigida a ella, la expedición del Certificado de Garantía, indicando las características del crédito contraído con el ACREEDOR GARANTIZADO, cuyo pago garantizará con el PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el evento en que incumpla con el pago de dicha obligación.
- c. LA FIDUCIARIA procederá a la expedición del certificado de garantía a favor del ACREEDOR GARANTIZADO, sin exceder el MARGEN DE COBERTURA previsto en este contrato, que deberá contener como mínimo el nombre del ACREEDOR GARANTIZADO, el MARGEN DE COBERTURA, las características de la obligación garantizada y el compromiso del ACREEDOR GARANTIZADO de comunicar a LA FIDUCIARIA el incumplimiento de dicha obligación.



**CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA**

3.1. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA FIDUCIARIA: La garantía administrada en el PATRIMONIO AUTÓNOMO será ejecutada una vez notifique el ACREEDOR GARANTIZADO que se ha producido un incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. LA FIDUCIARIA dirigirá una comunicación escrita a EL FIDEICOMITENTE informándole el recibo de la notificación arriba citada.
- b. EL FIDEICOMITENTE dispondrá de cinco (5) días hábiles para acreditar el pago mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la Ley.
- c. Si EL FIDEICOMITENTE, o un tercero por cuenta suya, no probare plenamente el pago dentro del término citado, LA FIDUCIARIA iniciará las gestiones para recuperar la tenencia de los INMUEBLES fideicomitidos y dará inicio al trámite de comercialización y venta de los Bienes Fideicomitidos.

3.1.1. PROCEDIMIENTO DE VENTA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: Para todos los efectos se tendrá en cuenta que el valor base de ofrecimiento inicial para la venta de los Bienes Fideicomitidos será el del último avalúo registrado en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, sin perjuicio de los ajustes o reducciones porcentuales que a este precio se hagan de acuerdo con lo previsto en los incisos siguientes y de las condiciones que apruebe el ACREEDOR GARANTIZADO en determinado momento durante el proceso de venta.

- a) La FIDUCIARIA podrá publicar máximo cinco (5) avisos en un periódico de amplia circulación, en un lapso de noventa (90) días calendario, (contados a partir de la fecha en que venza el periodo de cinco (5) días hábiles que tiene EL FIDEICOMITENTE para probar que ha pagado la obligación garantizada) ofreciendo en venta los bienes fideicomitidos, cuya información podrá ser consultada por los interesados en el lugar dispuesto por la FIDUCIARIA para el efecto y que se indicará en dicho aviso.

Los interesados deberán presentar sus ofertas en sobre sellado dirigido y entregado en la dirección que disponga en su momento la FIDUCIARIA en el aviso correspondiente. Para tales efectos, la FIDUCIARIA podrá enviar comunicaciones escritas a la lista de posibles interesados que le provea el ACREEDOR GARANTIZADO, el FIDEICOMITENTE o la firma inmobiliaria que se haya escogido para el proceso de venta de los Bienes Fideicomitidos

- b) Durante este proceso de venta y ofrecimiento, EL FIDEICOMITENTE también podrá presentar terceros interesados en adquirir los INMUEBLES, y en caso de que los terceros presentados por los FIDEICOMITENTES presenten propuestas iguales a los de otros terceros, se preferirán las ofertas de aquellos, quienes deberá(n) acreditar, a satisfacción de LA FIDUCIARIA, los requisitos previstos en su Sistema de Administración de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo (SARLAFT) o la norma que haga sus veces.
- c) Los INMUEBLES podrán venderse en bloque o individualmente o en grupos, de acuerdo con las instrucciones que dé el ACREEDOR GARANTIZADO, en todo caso, siempre observando el Precio de Venta aplicable a cada INMUEBLE individualmente considerado.
- d) Será condición, para la aceptación de la oferta, que el potencial adquirente se comprometa a pagar el precio de la adquisición dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la presentación de la oferta en fondos inmediatamente disponibles y, en caso de que el oferente haya solicitado un plazo mayor, se requerirá el consentimiento del ACREEDOR GARANTIZADO.



- e) Todos los costos y gastos que generen las actividades que deban desplegarse para lograr la venta de los Bienes Fideicomitidos; estarán a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO;
- f) La venta de los bienes fideicomitidos se realizará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
- (i) Durante los primeros noventa (90) días calendario, a los que se ha hecho referencia en el literal a) del presente numeral, los bienes fideicomitidos se venderán a quien presente la mejor oferta, siempre que el valor ofrecido sea igual o superior al 100% del avalúo comercial de los bienes fideicomitidos.
 - (ii) Culminado el lapso anterior, y si no se logra en este periodo la venta de los bienes fideicomitidos, durante los siguientes treinta (30) días calendario, se podrán vender a quien presente la mejor oferta siempre que el valor ofrecido sea igual o superior al noventa por ciento (90%) del avalúo comercial de los bienes fideicomitidos.
 - (iii) Si culminado el lapso anterior no se logra la venta de los bienes fideicomitidos, durante los siguientes treinta (30) días calendario, la FIDUCIARIA continuará realizando gestiones de venta de los mismos hasta por el ochenta (80%) del avalúo comercial de los bienes fideicomitidos.
 - (iv) Si culminado el lapso anterior no se logra la venta de los bienes fideicomitidos, durante los siguientes treinta (30) días calendario la FIDUCIARIA continuará realizando gestiones de venta de los mismos hasta por el setenta (70%) del avalúo comercial de los bienes fideicomitidos.

Durante todo el periodo de venta la FIDUCIARIA seguirá administrando los bienes de conformidad con su uso normal. Para efectos de lo anterior, después de haber transcurrido treinta (30) días calendario del periodo de venta previsto en el numeral (iv) anterior, el ACREEDOR GARANTIZADO y EL FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de cinco (5) días hábiles para determinar, en negociaciones de buena fe, nuevas condiciones para la gestión, disposición o transferencia de los activos. En caso que el ACREEDOR GARANTIZADO y EL FIDEICOMITENTE no lleguen a ningún acuerdo, se seguirá dando curso a lo previsto en los numerales anteriores, tantas veces como sea necesario.

Si se logra realizar la venta de todos o alguno de los bienes fideicomitidos, con el producto de dicha venta LA FIDUCIARIA efectuará los siguientes pagos en la prelación que se indica a continuación:

- i) La comisión fiduciaria;
- ii) Gastos de administración y conservación de los bienes fideicomitidos que hayan sido contratados por el PATRIMONIO AUTÓNOMO o ejecutados por la FIDUCIARIA, si hubiere lugar a ello;
- iii) Los demás gastos del fideicomiso que se encuentren pendientes de cancelar;
- iv) La OBLIGACIONES GARANTIZADAS con el presente contrato;
- v) El remanente será entregado a EL FIDEICOMITENTE dentro de los 3 días hábiles siguientes al pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

EL ACREEDOR GARANTIZADO deberá entregar a la FIDUCIARIA un PAZ y SALVO a favor de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO, con el cual pueda liquidarse el negocio fiduciario, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho dicho Acreedor contra el Fideicomitente o deudor, si es las Obligaciones Garantizadas no fueron cubiertas en su totalidad las OBLIGACIONES GARANTIZADAS con los bienes del Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago del precio de venta de los bienes fideicomitidos deberá hacerse de contado, mediante cheque o transferencia electrónica de fondos, a partir de la fecha en que la FIDUCIARIA informe la aceptación de la oferta.



PARÁGRAFO SEGUNDO: La ejecución de la garantía podrá suspenderse en cualquier momento, cuando el ACREEDOR GARANTIZADO comunique por escrito a la FIDUCIARIA que EL FIDEICOMITENTE se encuentra al día con sus obligaciones vencidas, siempre que no exista promesa de compraventa celebrada con un tercero.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que la FIDUCIARIA requiera de los servicios de una inmobiliaria para la venta de los bienes fideicomitidos, correrán por cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO todos los gastos que se incurra por tal servicio, incluida la comisión del precio de venta de los bienes que deba cancelarse a favor de la inmobiliaria, los cuales serán pagados por LA FIDUCIARIA con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO CUARTO: Teniendo en cuenta que el propósito de la FIDUCIARIA es asegurar la realización de los bienes fideicomitidos al mejor precio posible y en las condiciones aquí establecidas, EL FIDEICOMITENTE renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación u objeción que carezca de sustento objetivo, respecto de las condiciones en las que se haya realizado la venta de los mismos, tales como precio, forma de pago, comprador y cualquier otra observación respecto al contrato de compraventa para los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO QUINTO: Declara EL FIDEICOMITENTE que los saldos pendientes de pago después de la enajenación de los bienes del FIDEICOMISO o la dación en pago de los mismos o de los derechos fiduciarios, serán a su cargo.

PARÁGRAFO SEXTO: La venta de los bienes fideicomitidos puede ser realizada de manera conjunta o separada, dependiendo de las propuestas de compra que se reciban.

PARÁGRAFO QUINTO: El ACREEDOR GARANTIZADO podrá en cualquier momento renunciar al procedimiento de venta de los bienes fideicomitidos y solicitar la dación en pago de los mismos, conforme a las reglas que se indican en el siguiente numeral

3.1.2. DACIÓN EN PAGO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

- a) Previa solicitud expresa y escrita del ACREEDOR GARANTIZADO, éste podrá solicitar en cualquier momento, durante la ejecución de la garantía, la dación en pago de los bienes fideicomitidos, o de los derechos fiduciarios que ostenta EL FIDEICOMITENTE dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO, transferencia que se realizará por el Noventa por Ciento (90%) del avalúo comercial de los bienes fideicomitidos.
- b) Si el valor de la dación en pago excede el valor de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el ACREEDOR GARANTIZADO deberá dentro de los cinco (5) días siguientes entregar a EL FIDEICOMITENTE la suma de dinero resultante de la diferencia entre:
 - (i) el Noventa por Ciento (90%) del valor del avalúo de los bienes fideicomitidos; y,
 - (ii) el valor de LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

Para lo anterior, la FIDUCIARIA solicitará al ACREEDOR GARANTIZADO devolver a EL FIDEICOMITENTE el excedente resultante dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se realice la dación en pago, pudiendo el ACREEDOR GARANTIZADO entregar directamente a EL FIDEICOMITENTE los valores que correspondan.

- c) En virtud de la dación en pago y una vez EL FIDEICOMITENTE haya informado a la FIDUCIARIA el recibo a satisfacción de la suma mencionada en los párrafos anteriores, el ACREEDOR GARANTIZADO tendrá la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del presente contrato con la facultad de impartir las instrucciones que considere pertinentes para la administración de los



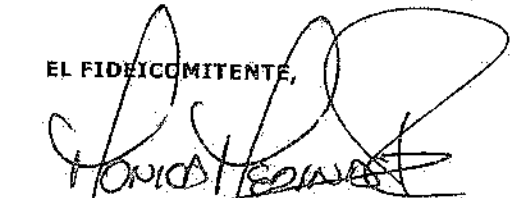
bienes fideicomitidos. Como consecuencia de lo anterior EL FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que registre como Fideicomitente del PATRIMONIO AUTÓNOMO al ACREEDOR GARANTIZADO.

- d) Legalizada la dación en pago con el otorgamiento y registro de los documentos a través de los cuales se transfieran los bienes fideicomitidos, queda liquidado el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- e) Los gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO que estén pendientes de cancelar, así como los de perfeccionamiento de la dación en pago, podrán ser facilitados por el ACREEDOR GARANTIZADO y con cargo a EL FIDEICOMITENTE, para lo cual la Fiduciaria podrá iniciar las acciones legales pertinentes, sin perjuicio de que el ACREEDOR GARANTIZADO pueda subrogarse en la respectiva acreencia.

En cualquiera de los procedimientos anteriormente indicados, EL FIDEICOMITENTE se obliga a proveer los recursos necesarios para sufragar todos los gastos o costos que se generen, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al envío de la notificación que realice la FIDUCIARIA.

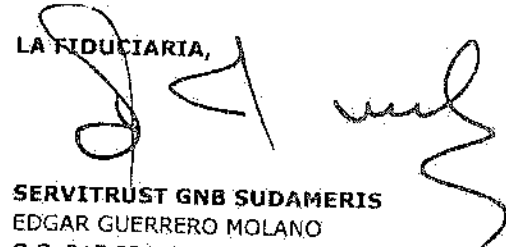
Para constancia de lo anterior, las partes suscriben el presente anexo en dos (2) ejemplares del mismo tenor para cada una, el diez y ocho (18) de marzo de 2016.

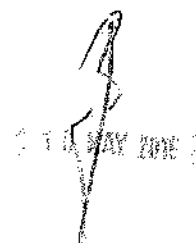
EL FIDEICOMITENTE,


INVERLUNA Y CIA S.A.S.
MÓNICA DEL PILAR MEDINA RAMÍREZ
 C.C. 51.876.117 de Bogotá
 Representante Legal



LA FIDUCIARIA,


SERVITRUST GNB SUDAMERIS
EDGAR GUERRERO MOLANO
 C.C. 215.931 de Chia
 Representante Legal


 2016 MAR 18

