INFORME A LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL

MODIFICACIÓN DE LAS GARANTÍAS DE LA EMISIÓN

1.- EMISOR

El emisor es el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel (el "**EMISOR**"), el cual fue creado a través del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable suscrito entre Inegurbe S.A.S. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. quien tiene la calidad de agente de manejo, el 3 de junio de 2020 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Fiducia de la Emisión**").

2.- OBJETO DE LA EMISIÓN

El objeto de la emisión es la titularización de los Flujos de Caja derivados de los derechos económicos bajo el Contrato de Arrendamiento con Coltel, de conformidad con el artículo 5.6.9.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.- EMISIÓN VIGENTE DEL EMISOR

En la siguiente tabla, encontrarán una descripción de las obligaciones del Emisor respecto de la titularización vigente:

Monto de la Emisión	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo Años	Tasa Cupón	Calificación
Monto original de la emisión: 506.427.000 UVRs Equivalente en Pesos en la fecha de la emisión: $ 139,059,789,930	27 agosto de 2020	26 de diciembre de 2044	24.5	4.5 Efectiva Anual	AA+
Saldo de capital de la emisión con corte a la fecha del informe (5 de septiembre de 2023): 461,574,786.32 UVRs Equivalente en pesos con corte a la fecha del informe: $ 160,851,216,986.99					

4.- ESQUEMA ACTUAL DE LAS GARANTÍAS

Actualmente, la Emisión cuenta con un esquema de Garantías sobre Derechos Fiduciarios que se activan según las diferentes etapas del proyecto inmobiliario Morato, según se explica a continuación. Los términos en mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fiducia de la Emisión:

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciario**s**: esta garantía estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía sobre los Derechos Fiduciarios Inicial si no ha recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: esta garantía estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. El Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: esta garantía no sufrirá ningún cambio con el esquema propuesto.

5.- PROPUESTA SOBRE EL ESQUEMA DE LAS GARANTÍAS

Con el objetivo de viabilizar un mecanismo que permita anticipar el desarrollo inmobiliario del predio Morato, manteniendo las coberturas de garantías existentes contractualmente de la titularización tanto en monto como en tipología de las mismas, se propone modificar el esquema de garantías de la siguiente manera. Lo anterior, en la medida en que:

(a) Habrá una modificación de la denominada Área Arrendable Inicial, para permitir que en el actual Área Arrendable Inicial actual se inicie de manera más temprana el desarrollo inmobiliario.

(b) La nueva Área Arrendable Inicial tendrá un valor inferior al del Saldo de Capital Vigente de la titularización en el momento en que se realice su avalúo.

(c) Para cumplir con el compromiso de que la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios sea por lo menos igual dicho Saldo de Capital Vigente, se proponer complementar la garantía con una Garantía Aceptable (garantía bancaria a primer requerimiento). El costo de dicha Garantía Aceptable será a cargo del Originador y no del Emisor. De esta manera la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios mantendrá el propósito de cubrir una suma por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la fecha en que se realice al avalúo, sujeto a los ajustes por inflación que se describen en los documentos a aprobar.

En el Anexo 1 se incluye una presentación que detalla el Área Arrendable Inicial original y la que será la nueva Área Arrendable Inicial y contiene una descripción de cómo funciona la modificación propuesta al esquema de garantías.

Adicionalmente, los documentos respecto de los cuales el Emisor y el Representante Legal de los Tenedores de Títulos solicitan autorización para su modificación se encuentran anexos al presente informe, así:

Anexo 2 - Propuesta de Modificación al Prospecto de Colocación y documento que resalta los cambios a la versión vigente del Prospecto de Colocación;

Anexo 3 - Propuesta de Modificación al Contrato de Fiducia de la Emisión y documento que resalta los cambios a la versión vigente del Contrato de Fiducia de la Emisión;

Anexo 4 - Propuesta de Modificación al Contrato de Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios; y

Anexo 5 - Propuesta de Modificación al modelo de Contrato de Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y documento que resalta los cambios a la versión inicial propuesta de Contrato de Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

6.- EFECTOS JURÍDICOS

a) Ausencia de efectos jurídicos en la naturaleza y objeto del Emisor: la modificación en el esquema de garantías no tiene ningún impacto legal en el desarrollo del negocio del Originador o en el desarrollo de la titularización.

b) Ausencia de cambios a las condiciones de pago de los títulos: no existe cambio alguno en la tasa de interés o forma de amortización del capital de los títulos.

7.- EFECTOS CONTABLES

No existirá impacto alguno en la forma de contabilización de la emisión por razón del cambio propuesto.

8. AUSENCIA DE IMPACTO FINANCIERO EN LA CAPACIDAD DE PAGO DEL EMISOR

Mediante esta propuesta, se busca viabilizar un mecanismo que permita anticipar el desarrollo inmobiliario del predio Morato, manteniendo las coberturas de garantías existentes contractualmente de la titularización tanto en monto como en tipología de las mismas, con una mejora en liquidez y costos de ejecución a través de una garantía bancaria en la medida en que el avalúo de los bienes sobre los que recae la Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios no alcance a cubrir el Saldo de Capital Vigente. Lo anterior, en ningún caso impactará negativamente la capacidad de pago del Emisor.

9. AUSENCIA DE EFECTOS EN LA CALIFICACIÓN OTORGADA POR BRC RATINGS – S&P GLOBAL S.A

Se adjunta el concepto emitido por la calificadora de la emisión, BRC Ratings – S&P Global S.A. sobre el potencial impacto de la modificación en la calificación de la emisión. En dicho concepto se manifiesta que no se esperan efectos adversos significativos en la calificación de la emisión si se implementan los cambios propuestos. Ver anexo 6.

10.- SOLICITUD FORMAL A LA ASAMBLEA DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS

El Emisor solicita formalmente a la Asamblea de Tenedores autorización para adoptar el esquema de garantías propuesto en la Sección 5, y en tal sentido modificar los documentos de la Emisión.

De esta manera, se solicita la aprobación de la Asamblea de Tenedores a las modificaciones propuestas en los siguientes documentos:

Anexo 1 - Presentación Área Arrendable Inicial original versus nueva Área Arrendable Inicial

Anexo 2 - Propuesta de Modificación al Prospecto de Colocación ;

Anexo 3 - Propuesta de Modificación al Contrato de Fiducia de la Emisión

Anexo 4 - Propuesta de Modificación al Contrato de Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios; y

Anexo 5 - Propuesta de Modificación al modelo de Contrato de Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

Atentamente,



Nombre: Silvia Ruth Palomino Jerez
Representante Legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor.

Anexo 1

Presentación que detalla el Área Arrendable Inicial original y la que será la nueva Área Arrendable Inicial y contiene una descripción de cómo funciona la modificación propuesta al esquema de garantías.



Anexos

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Enero, 2023

Estrictamente Privado y Confidencial

Madero – Manzana 1



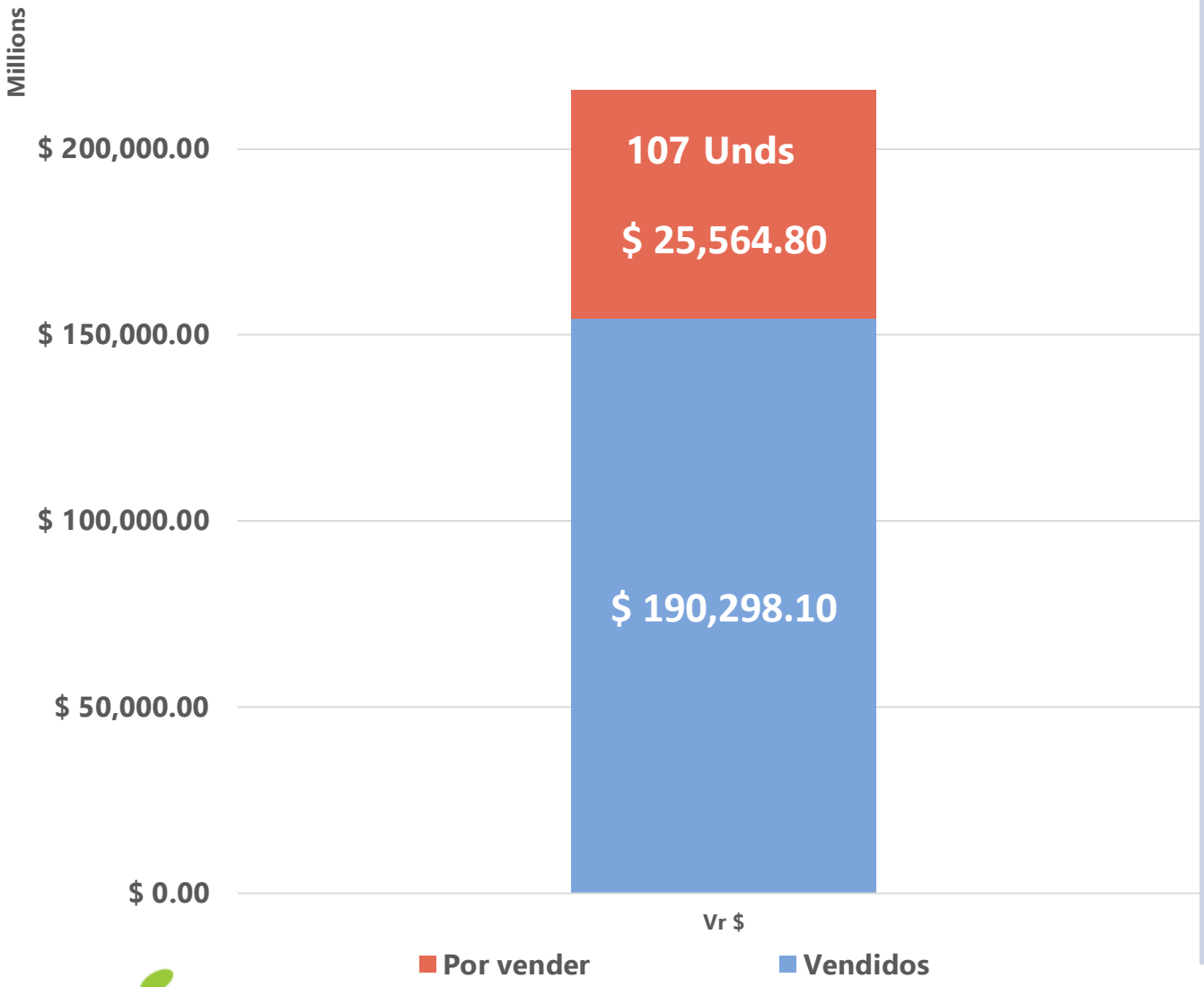
Madero
Los Robles

PARQUE CENTRAL
Los Robles

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Estatus de ventas



- 88 % del proyecto vendido en 4 meses (796 und)
- *Se espera que el 100% del proyecto madero esté vendido para Mar-23 (107 unds)
- De las 796 ventas ejecutadas se recaudará 45.2% de Cuota Inicial
- El 68% de los clientes quieren arrendar su apartamento, consolidándose como una inversión de largo plazo, sumado al 14% que vivirá en el proyecto

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Manzanas 1 y 2

Mz1 - MADERO			
Torres	**Pisos**	**Área promedio und.**	**Área Vendible**
3 Torres de vivienda	Hasta 28 pisos	37.73	34,074.20
Total			
Zonas comunes			
Torre independiente para comunales	4 pisos	Más de 12 zonas comunes como: Coworking, Salas de proyecciones, gimnasio, terrazas transitables, juegos infantiles, entre otros.	
Locales Comerciales			
Local 1	**Área:** 95 m2	Ubicados en la parte nororiental y suroriental del proyecto. Los locales se entregarán sin acabados y con 1 baño dotado con lavamanos y sanitario. Las fachadas serán en vidrio y tendrán altura libre: 4.05 metros.	
Local 2	**Área:** 50 m2		

Mz2 - FLORA			
Torres	**Pisos**	**Área promedio und.**	**Área Vendible**
3 Torres de vivienda	Hasta 28 pisos	38.01	41,123.64
Total			
Zonas comunes			
Torre independiente para comunales	4 pisos	Más de 12 zonas comunes como: Coworking, Salas de proyecciones, gimnasio, terrazas transitables, juegos infantiles, entre otros.	
Locales Comerciales			
Local 1	**Área:** 100 m2	Ubicados en la parte nororiental y suroriental del proyecto. Los locales se entregarán sin acabados y con 1 baño dotado con lavamanos y sanitario. Las fachadas serán en vidrio y tendrán altura libre: 5.00 metros	
Local 2	**Área:** 153 m2		

En Marzo de 2023, iniciaremos la comercialización de Flora

Sin embargo, también vemos demanda por producto No-VIS

Garantía intermedia

Redacción Actual	Propuesta
Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: Una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se hayan expedido la Licencie de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Periodo de Traslado, significa la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los Fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor de patrimonio autónomo emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la clausula sexta del Contrato de Arrendamiento. La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.	**Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios**: Una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se hayan expedido la Licencie de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Periodo de Traslado, significa: (i) la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los Fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor de patrimonio autónomo emisor, del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la clausula sexta del Contrato de Arrendamiento **y (ii) una Garantía Aceptable constituida por parte de los fideicomitentes del Fideicomiso Morato.** **El valor sumado de dicha Garantía Aceptable más el avalúo de los predios aportados al Fideicomiso Área Arrendable Inicial deberá ser por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que contrate el avaluó**. La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

ingeurbe Inspiración que construye

CredicorpCapital

Contrato garantía mobiliaria inicial

Redacción Actual	Redacción Propuesta
La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no está obligado a levantar la Garantía sobre los Derechos Fiduciarios inicial si no ha recibido un avaluó de los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en [illegible]e el avaluó.	La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no está obligado a levantar la Garantía **Inicial** sobre Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial **y una Garantía Aceptable, cuyo valor sumado sea** por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que contrate el avaluó.

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Detalle Área Arrendable Final

Propuesta:

Manzana	M2 Útiles	Avalúo Comercial Estimado (COP$MM)	M2 Vendibles	Capital Adeudado Dic-22 (COP$MM)	Valor Garantía Bancaria (COP$MM)
3 y 4	22.853	$116.657**	67.339	$148.446	$31.789

Consideramos que la operatividad al momento de realizar esta modificación puede ser la siguiente:

1. Solicitar a una firma avaluadora debidamente constituida un avaluó comercial de las manzanas 3 y 4 B. Dicho costo estará a cargo de INGEURBE SAS.
2. Determinar el capital adeudado de la titularización a la fecha corte del avalúo.
3. Se constituye una garantía bancaria por el valor equivalente a la diferencia entre el valor del avalúo y el capital adeudado de la titularización.
4. Una vez presentada la garantía bancaria y sea avalada por la fiduciaria como vocera del fideicomiso emisor (siguiendo el procedimiento existente hoy para validar la garantía bancaria de subcuenta de reserva); se procede a modificar la garantía mobiliaria liberando la manzana 4 A.

ingeurbe
Inspiración que construye

* Descontado el valor de la manzana 4A estimado de manera conservadora en el 50% de la manzana 4 por utilizar la mitad de la edificabilidad, con una mayor densidad de sótanos.
** Avalúos realizados con información a octubre de 2022. Se espera que la garantía se convierta en noviembre de 2023.

CredicorpCapital

Detalle Área Arrendable Final

Propuesta:

Manzana	M2 Útiles	Avalúo Comercial (COP$MM)	M2 Vendibles	Capital Adeudado Dic-22 (COP$MM)	Valor Garantía Bancaria (COP$MM)
3	9.362	$72.786	44.224		
4B*	6.746	$43.872**	23.115		
Total	**22.853**	**$116.657**	**67.339**	**$148.446**	**$31.789**

Consideramos que la operatividad al momento de realizar esta modificación puede ser la siguiente:

1. Solicitar a una firma avaluadora debidamente constituida un avaluó comercial de las manzanas 3 y 4 B. Dicho costo estará a cargo de INGEURBE SAS.
2. Determinar el capital adeudado de la titularización a la fecha corte del avalúo.
3. Se constituye una garantía bancaria por el valor equivalente a la diferencia entre el valor del avalúo y el capital adeudado de la titularización.
4. Una vez presentada la garantía bancaria y sea avalada por la fiduciaria como vocera del fideicomiso emisor (siguiendo el procedimiento existente hoy para validar la garantía bancaria de subcuenta de reserva); se procede a modificar la garantía mobiliaria liberando la manzana 4 A.

* Descontado el valor de la manzana 4A estimado de manera conservadora en el 50% de la manzana 4 por utilizar la mitad de la edificabilidad, con una mayor densidad de sótanos.
** Avalúos realizados con información a octubre de 2022. Se espera que la garantía se convierta en noviembre de 2023.

Anexo 2

A

Propuesta de Modificación al Prospecto de Colocación

Este documento no constituye una oferta pública vinculante, por lo cual, puede ser complementado o corregido. En consecuencia, no se pueden realizar negociaciones hasta que los Títulos queden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su oferta pública sea autorizada y oficialmente comunicada a sus destinatarios.

ADENDA N° 1 AL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Originador: INGEURBE S.A.S. NIT 860.524.118-1	**Patrimonio Autónomo Emisor:** Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

Esta adenda con fecha del [●] ("**Adenda N° 1**") tiene por objeto modificar ciertas estipulaciones al Prospecto de Colocación de la Titularización de los Derechos Económicos del Originador bajo el Contrato de Arrendamiento celebrado con Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. ("**Prospecto de Colocación**"). Los términos en mayúscula inicial en esta Adenda tendrán el mismo significado asignado en la Sección 3 – "Glosario" del Prospecto de Colocación, salvo que se indique expresamente otra definición. De conformidad con lo anterior, a continuación se detallan las modificaciones al Prospecto de Colocación:

1. Modificación a la Sección 3 – "Glosario General" de los Preliminares.

1.1 Se modifica la definición de "Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios" y "Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios" las cuales quedarán así:

"**Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios**: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

(b) La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto de la Titularización.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

"Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, una vez se haya aportado el inmueble en el cual se encuentre el Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.

(b) En la medida en que el avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) transferido(s)al Fideicomiso del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia por el valor de la diferencia.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores".

2. Modificación a la Sección 3 – "Glosario General" de los Preliminares.

2.1 Se incluye la definición de " Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia ", la cual quedará así:

"Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

(b) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(c) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(d) La garantía debe ser irrevocable.

(e) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(f) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(g) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento."

3. Modificación al numeral (i) de la Sección 10.1.2.1 – "Riesgo de mora en el pago del Canon de Arrendamiento" de las Causas Relacionadas y/o Atribuibles a Coltel, de la Sección 10 - "Consideraciones sobre el Riesgo de la Inversión".

3.1 Se modifica el numeral (i) "Riesgo de Terminación Unilateral por Coltel" y se transcribe la cláusula en su totalidad. Las modificaciones se encuentran en los apartes subrayados.

"[…]

(i) Riesgo de Terminación Unilateral por Coltel.

Este riesgo se puede presentar en general por la decisión de Coltel de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Arrendamiento. En caso de que Coltel termine el Contrato de Arrendamiento en forma unilateral y sin justa causa deberá pagar a favor del Patrimonio Autónomo Emisor la Compensación por Terminación Anticipada.

Sin embargo, en el evento en que Coltel dispute que la terminación fue sin justa causa o demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada, el Patrimonio Autónomo Emisor se verá obligado a iniciar acciones legales para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada las cuales pueden tardar cerca de tres (3) años en resolverse definitivamente y permitir la ejecución después de un proceso ejecutivo.

Factores de Mitigación

En caso de que ocurra la Terminación Anticipada del Contrato por decisión unilateral del Coltel, hasta que se ocurra un Evento de Prepago Total, los Inversionistas podrán continuar con el servicio de la deuda de los Títulos mediante la vinculación de un Nuevo Arrendatario que remplace a Coltel en los términos del Nuevo Contrato de Arrendamiento, o podrán determinar la redención anticipada de los Títulos mediante la suspensión del pago de Capital respecto de los Títulos y destinar los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva para el pago de los Intereses. En este último caso el pago del Capital quedará suspendido hasta que se reciban pagos por la Compensación por Terminación Anticipada.

En caso de que la Subcuenta de Reserva se encuentre en su nivel más bajo de fondos esperado (excluidas las reducciones resultantes del incumplimiento del Originador de asumir los Gastos del Inmueble y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión), existirán en la Subcuenta de Reserva recursos suficientes para asumir el pago de Intereses hasta por treinta (30) meses.

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial que junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea igual por lo menos al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Para efectos de claridad, el avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión al correspondiente al del Área Arrendable Inicial desde que

permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Área Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. Al valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, desde el momento de su expedición, se le sumará un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante los (6) seis meses anteriores al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se expida la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia. En todo caso, de presentarse deflación durante dicho periodo de (6) seis meses, el valor de la garantía no se modificará a la baja, sino que se mantendrá en el último valor asignado.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá incrementarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante el periodo de seis meses que termina el mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba realizar la renovación, a menos que haya habido deflación, caso en el cual el último valor de la garantía se mantendrá vigente. Si no se realiza el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia dentro de los treinta (30) días siguientes al periodo de seis meses correspondiente, el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

El avaluador será un tercero independiente tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo. Dicho avaluador será designado por el Comité Fiduciario.

Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

(a) Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

(b) En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62

y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "Fiduciaria Respectiva"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo titularde los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

(c) El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

(d) En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

(a) Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

(b) El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-".

4. Modificación al Anexo 3 "Contratos de Garantías Sobre Derechos Fiduciarios" mediante Otrosí No. [●] al Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Respecto del Fideicomiso FA Morato y el Otrosí No. [●] Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios Respecto del Fideicomiso FA Morato.

4.1 Se Anexa a la presente Adenda No. 1 el Otrosí No. [●] al Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Respecto del Fideicomiso FA Morato y el Otrosí No. [●] Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios Respecto del Fideicomiso FA Morato.

***

[HASTA ACÁ LA ADENDA N° 1 AL PROSPECTO DE COLOCACIÓN]

Anexo 2

B

Documento que resalta los cambios a la versión vigente del Prospecto de Colocación

Este documento no constituye una oferta pública vinculante, por lo cual, puede ser complementado o corregido. En consecuencia, no se pueden realizar negociaciones hasta que los Títulos queden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su oferta pública sea autorizada y oficialmente comunicada a sus destinatarios.

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Originador:
INGEURBE S.A.S.
NIT 860.524.118-1

Patrimonio Autónomo Emisor:
Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

EMISOR	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.
AGENTE DE MANEJO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
MONTO TOTAL DE EMISIÓN AUTORIZADO	Hasta ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000).
CLASE DE VALOR	Títulos de contenido crediticio.
ACTIVO TITULARIZADO	Los Flujos de Caja en los que se materializan los Derechos Económicos derivados del Contrato de Arrendamiento.
LEY DE CIRCULACIÓN	A la orden.
VALOR NOMINAL	Para la serie A denominada en Pesos, el Valor Nominal será de cien mil Pesos ($100.000), para la serie B, denominada en UVR, el Valor Nominal será de mil (1.000) UVR.
PRECIOS DE SUSCRIPCIÓN	Ver Sección 5.8.
NÚMERO DE VALORES OFRECIDOS	Será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido por el Valor Nominal de los Títulos.
SERIES	Dos (2) series: A y B .
PLAZO DE REDENCIÓN	Hasta 294 meses desde la Fecha de Emisión
MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN	Un millón de Pesos ($1.000.000) respecto de la Serie A y diez mil (10.000) UVRs respecto de la Serie B.
DESTINATARIOS DE LA OFERTA	Inversionistas Calificados.
MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN	Los Títulos estarán inscritos en el RNVE.
BOLSA DE VALORES	Los Títulos estarán inscritos en la BVC.
CALIFICACIÓN	BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación de AAA.
ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN	Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A.
MECANISMO DE ADJUDICACIÓN	Construcción del Libro de Ofertas o Subasta Holandesa.
MERCADO AL QUE SE DIRIGE	Segundo Mercado.
COMISIONES Y GASTOS CONEXOS	La suscripción de los Títulos no conlleva el pago de comisiones y gastos conexos para el suscriptor, siempre y cuando éstos sean adquiridos en el mercado primario.

La información financiera del Originador incluida en el presente Prospecto se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2019. A partir de esa fecha, dicha información se puede consultar en el RNVE a través de la página Web de la SFC.

A la fecha de publicación del presente Prospecto, el Agente de Manejo cuenta con un código de gobierno corporativo, el cual puede ser consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.

ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA POR PARTE DE LA SFC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BVC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BVC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LOS TÍTULOS SERÁN COLOCADOS MEDIANTE OFERTA DIRIGIDA A LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS, ES DECIR, PERSONAS QUE REÚNEN LOS REQUISITOS Y CALIDADES PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. Y 7.2.1.1.3. DEL DECRETO 2555 DE 2010 POR LO TANTO, LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS SERÁN LOS DESTINATARIOS EXCLUSIVOS DE LA EMISIÓN.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR, LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, Y EL AGENTE COLOCADOR, A SUSCRIBIR O COMPRAR LOS TÍTULOS SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

Agentes Estructuradores

Agente de Manejo

Agente de Monitoreo

Administrador Libro de Ofertas

Administrador de la Emisión

Agente Colocador

Asesor Legal

Tabla de Contenido

1. Notificación 4
2. Aprobaciones y Autorizaciones 4
3. Glosario 4
4. Generalidades de la Emisión 24
4.1. Descripción de la Emisión 24
4.2. Uso de los Recursos 24
4.3. Partes Intervinientes 25
4.4. Estructura de la Emisión 25
4.5. El Activo Subyacente 26
4.6. Mercado y Destinatarios de la Oferta 27
4.7. Monto de Emisión Autorizado 27
4.8. Monto Mínimo de Emisión 27
4.9. Segunda Colocación 27
4.10. Comisiones y Gastos Conexos 28
4.11. Bolsa de Valores y Sistema de Negociación 28
4.12. Ley Aplicable y Jurisdicción 28
4.13. Calificación 28
5. Información de los Títulos 29
5.1. Clase de Título ofrecido 29
5.2. Naturaleza, modalidad y denominación 29
5.3. Valor Nominal 29
5.4. Cantidad de Títulos ofrecidos, 29
5.5. Monto mínimo de suscripción 30
5.6. Múltiplo Nominal de Demanda, mínimos y condición de negociabilidad 30
5.7. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón 30
5.8. Precio de Suscripción 31
5.9. Serie, plazo de redención e indicador 32
5.10. Amortizaciones 32
5.11. Fechas de Emisión, Suscripción y Expedición 33
5.12. Régimen de Inscripción y Mecanismo de Colocación 33
5.13. Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta Pública 33
5.14. Reglas Generales para la Colocación 34
5.15. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública 34

5.16. Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y periodo de recepción de Demandas 35
5.17. Mecanismos de Adjudicación 35
5.18. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe 41
5.19. Indivisibilidad de los Títulos 41
5.20. Derechos que otorgan los Títulos 42
5.21. Ley de circulación, reglas de transferencia y gravámenes 42
5.22. Medio para el pago de Intereses, periodicidad y modalidad de pagos 42
5.23. Procedimiento de pago de Intereses 42
5.24. Régimen Fiscal Aplicable a los Títulos 43
5.25. Readquisición de los Títulos 44
6. Mecanismos de Cobertura de la Emisión 45
6.1. Subcuenta de Reserva 46
6.2. Subcuenta de Excedentes 47
6.3. Pólizas de Seguro 47
7. Administración de la Emisión 48
7.1. Funciones del Administrador de la Emisión 48
8. Monitoreo de la Emisión 49
8.1. Funciones del Agente de Monitoreo 49
9. Representación Legal de los Tenedores 50
9.1. Alcance de las Obligaciones 50
9.2. Funciones Específicas 50
10. Consideraciones sobre el Riesgo de la Inversión 50
10.1. Riesgos de crédito 50
10.2. Riesgo de liquidez 59
10.3. Riesgo de inflación 60
10.4. Riesgo operativo 60
10.5. Riesgo de expropiación 60
10.6. Riesgo de caso fortuito 61
10.7. Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo 62
10.8. Riesgo de corrupción 63
10.9. Riesgo de Prepago de los Títulos 63
11. Contrato de Arrendamiento 63
11.1. Condiciones generales 64
11.2. Condiciones de Construcción del Inmueble y traslado 64
11.3. Cesión y subarriendo 65
11.4. Modificaciones al Área Arrendable Inicial 66

11.5. Reparaciones y mejoras 66
11.6. Servicios Públicos 66
11.7. Gastos 67
11.8. Resolución de conflictos 67
11.9. Terminación 67
12. El Activo Subyacente 68
12.1. Descripción del Activo Subyacente 68
13. Contrato de Fiducia de la Emisión 69
13.1. Constitución del Patrimonio Autónomo Emisor 70
13.2. Duración 70
13.3. Cuentas y Cascada de Pagos 70
13.4. Comité Fiduciario 76
13.5. Beneficiarios 77
13.6. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos 77
13.7. Condiciones Precedentes 80
13.8. Política de Inversión 81
13.9. Terminación y Liquidación 81
13.10. Valuación del Patrimonio Autónomo Emisor 83
14. Información sobre el Agente de Manejo 83
14.1. Razón Social 83
14.2. Objeto Social 83
14.3. Domicilio 83
14.4. Duración 83
14.5. Autorizaciones para su Funcionamiento 83
14.6. Registro Mercantil 83
14.7. Capital y Reservas 83
14.8. Composición Accionaria 84
14.9. Órganos de Administración 84
14.10. Revisoría Fiscal 87
14.11. Información Financiera 87
14.12. Calificación del Riesgo del Agente de Manejo 87
15. Información sobre el Originador 88
15.1. Razón Social 88
15.2. Objeto Social 88
15.3. Domicilio 89
15.4. Duración 89

15.5. Registro Mercantil 89
15.6. Composición Accionaria 89
15.7. Órganos de Administración 89
15.8. Información Financiera 90
16. Información sobre Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. 91
16.1. Razón Social 91
16.2. Objeto Social Principal 91
16.3. Naturaleza y Régimen Jurídico 94
16.4. Supervisión sobre Coltel 94
16.5. Domicilio Social Principal 95
16.6. Situación Legal y Duración 95
16.7. Registro Mercantil 95
16.8. Capital Autorizado, Suscrito y Pagado y Número de Acciones en Circulación y Reservas 95
16.9. Información Financiera 96
16.10. Composición Accionaria e Información sobre los Principales Accionistas 96
16.11. Estructura Orgánica 97
17. Información sobre el Agente de Monitoreo 97
17.1. Razón Social 97
17.2. Objeto Social 97
17.3. Domicilio 98
17.4. Duración 98
18. Control de Lavado de Activos 98
19. Advertencias 98
20. Certificaciones 99
20.1. Certificación del Agente de Manejo 99
20.2. Certificación del Originador 100
20.3. Certificación de los Agentes Estructuradores 100
21. Anexos 101

1. Notificación

La información contenida en este Prospecto ha sido preparada para asistir a posibles Inversionistas Calificados al momento de realizar su propia evaluación de la Emisión. El Prospecto contiene toda la información requerida de acuerdo con la normatividad aplicable. No obstante, el mismo no pretende contener toda la información que un posible Inversionista Calificado pueda requerir.

Los Agentes Estructuradores, el Agente Colocador y el Asesor Legal no han auditado independientemente la información suministrada por el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual sirvió de base para la elaboración de este Prospecto, dado que dicha auditoría no se encuentra dentro del alcance de sus respectivas funciones. En consecuencia, no tendrán responsabilidad alguna por cualquier inexactitud, falsedad, omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

El Patrimonio Autónomo Emisor, los Agentes Estructuradores, el Agente Colocador y el Asesor Legal no han autorizado a nadie para entregar información adicional o diferente a la contenida en este Prospecto. En consecuencia, no se hacen responsables por la información no contenida dentro del presente Prospecto, ni por información suministrada por terceras Personas.

Asimismo, ni el Patrimonio Autónomo Emisor, ni el Originador, ni el Agente de Manejo, en calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, ni los asesores de aquéllos tendrán la obligación de reembolsar o compensar a los potenciales Inversionistas Calificados cualquier costo o gasto incurrido por éstos al evaluar el Prospecto o incurrido de otra manera con respecto a la Emisión.

El Originador no es responsable de la transacción que se origina mediante la Emisión. Por lo tanto, el Originador no tendrá responsabilidad por el pago total o parcial del Capital e Intereses de los Títulos, sin perjuicio de las obligaciones a cargo del Originador estipuladas en el Contrato de Fiducia de la Emisión y en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente el Originador será responsable por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Originador en el Proceso de Titularización previstas en las normas del mercado público de valores, los Documentos Relevantes de la Emisión y el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Asimismo, el Originador no se hace responsable de la solvencia presente o futura de Coltel en su calidad de deudor de los Derechos Económicos, ni del pago efectivo de los Flujos de Caja derivados de los Derechos Económicos.

2. Aprobaciones y Autorizaciones

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Emisor aprobó el Reglamento de Emisión y Colocación de los Títulos.

3. Glosario

Para los fines de este Prospecto, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado asignado a dichos

términos en esta Sección 3. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Prospecto tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Todas las palabras utilizadas en este Prospecto deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Prospecto se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Asimismo, cualquier referencia a una ley o norma se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura y vigente en el momento de que se trate.

Acreedor del Crédito Puente: significa Atlantic Security Bank, establecimiento bancario constituido de conformidad con las leyes de Panamá.

Acta de Inicio de Construcción: será el acta que suscriba el Originador una vez: (i) se encuentre ejecutoriada la resolución que otorga la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble y (ii) se den las condiciones de punto de equilibrio técnico y financiero, de conformidad como se establece en el Contrato de Fiducia Morato y que se describe en el Contrato de Arrendamiento como "Acta de Inicio".

Activo Subyacente: corresponde a los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados.

Acuerdo de Aporte: tendrá el significado asignado en la Sección 13.6.1(iii) de este Prospecto.

Acuerdo Marco: es el contrato denominado "Acuerdo marco para la celebración de un negocio jurídico sobre el lote denominado "Morato" ubicado en la Transversal 60 N° 114A – 55 de la ciudad de Bogotá", suscrito entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. el día 28 de junio de 2019, el cual fue modificado mediante el Otrosí No. 1 al mismo del 8 de noviembre de 2019, Otrosí No. 2 el 9 de diciembre de 2019, Otrosí No. 3 del 29 de enero de 2020 y Otrosí No. 4 del de febrero de 2020, fecha en la que Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió su posición contractual al Originador y Otrosí No. 5 del 25 de febrero de 2020.

Administrador de la Emisión: es Deceval, entidad que tendrá a su cargo la custodia y administración de la Emisión conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, el reglamento de operaciones de Deceval y en los términos y condiciones acordados con la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor en el Contrato de Depósito que se suscriba para tal efecto.

Administrador del Activo Subyacente: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como Fiduciaria y en tal calidad encargada de la conservación, custodia y administración de los Bienes Fideicomitidos.

Administrador del Libro de Ofertas: es la BVC, quien tendrá las funciones establecidas para estos efectos en el Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 y en el presente Prospecto.

Afiliados al MEC: son los agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro que administra la BVC.

Agente Colocador: es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, cuya función es llevar a cabo el proceso de colocación de los Títulos.

Agente de Manejo: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor recauda los recursos provenientes de la Emisión y quien, en virtud de esa vocería, se relaciona jurídicamente con los Tenedores, de acuerdo con los derechos incorporados en los Títulos. Adicionalmente, el Agente de Manejo será el Administrador del Activo Subyacente.

Agente de Monitoreo: es BONUS Gestión de Activos S.A.S., cuya principal función es, en coordinación con el Agente de Manejo, realizar el seguimiento a la transferencia de los Flujos de Caja y al cumplimiento de las condiciones y obligaciones contractuales derivadas del Contrato de Fiducia de la Emisión.

Agentes Estructuradores: son conjuntamente BONUS Banca de Inversión S.A.S. y Credicorp Capital Colombia S.A.

Aporte de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Sección 13.6.1(ii)c del presente Prospecto.

Aporte del Originador sobre el Primer Pago: significa la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) que pagó el Originador como parte del primer pago del precio de compraventa del Lote Morato, más los prepagos de capital que hubiere efectuado Inversiones Valin S.A.S respecto del capital del Crédito Puente.

Área Arrendable Final: corresponde a aquella descrita en el Numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Área Arrendable Inicial: corresponde a aquella área que estuviere debidamente demarcada en el plano que se tiene como Anexo 8 del Contrato de Arrendamiento y la cual se encuentra descrita en los términos del Numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento y que podrá ser objeto de modificación en los términos de la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento.

Área Objeto de Arriendo: corresponde, a partir del 27 de febrero de 2020, al Área Arrendable Inicial y, una vez se efectúe la construcción del Inmueble, al Área Arrendable Final, ésta última en caso de que se cumplieren las Condiciones de Construcción del Inmueble y, que en los términos de la Cláusula 4.2.1.3 del Contrato de Arrendamiento se hubieren cumplido las condiciones técnicas mínimas para dar inicio al Periodo de Traslado.

Asesor Legal: es Baker & Mckenzie Colombia S.A.S.

Autoridad Gubernamental: es cualquiera de las ramas del poder público, ejecutiva, legislativa o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales, departamentales, municipales o distritales, así como cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro,

entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Aviso de Apertura del Libro de Ofertas: es un aviso de apertura de Libro de Ofertas publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los Destinatarios de los mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, en caso de que la emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Aviso de Oferta Pública: es un aviso de Oferta Pública publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los Destinatarios de la Oferta de los mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, en caso de que la emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Subasta Holandesa, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Beneficiarios: son: (i) los Tenedores hasta que venza el Periodo de Amortización o se haga un prepago del Saldo de Capital Vigente e Intereses de los Títulos; (ii) el Originador, en los términos y condiciones descritos en el Contrato de Fiducia de la Emisión; y (iii) el Acreedor del Crédito Puente en los términos y condiciones descritos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Bienes Fideicomitidos: son: (i) los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja; (ii) la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales; (iii) los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato; (iv) los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento; (v) los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento; y (vi) los aportes de dinero que dé tiempo en tiempo efectúe el Originador.

Boletín Diario: es el boletín publicado diariamente por la BVC, en el cual figuran las operaciones celebradas y los precios de las ofertas de compra y de venta.

Boletín Informativo: es el boletín publicado por la BVC a través de su página web.

BVC: es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar el proceso de adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

Calificación Inicial: es la calificación otorgada por la Calificadora el 17 de diciembre de 2019.

Calificadora: es la sociedad BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Canon o Canon de Arrendamiento: es el precio que debe pagar Coltel como arrendatario al Originador como arrendador en los términos del Contrato de Arrendamiento. El Canon de Arrendamiento es pagadero en forma mensual y a partir de la vigencia mensual que comience después de la Fecha de Emisión se pagará al Patrimonio Autónomo Emisor.

Capital: es el monto de capital esperado que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en la Fecha de Pago correspondiente, según el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Causal de Terminación: tiene el significado otorgado en la Sección 13.9.1 de este Prospecto.

Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Sección 13.6.1(ii)a de este Prospecto.

Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Sección 13.6.1(ii)a de este Prospecto.

Cláusula de Reubicación: significa una cláusula al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento según la cual, en caso de pérdida o expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, Coltel acepte que el Originador como arrendador podrá, en lugar de reparar o reconstruir el Área Arrendable Inicial afectada por el daño o expropiación, reubicar a Coltel en estructuras temporales prefabricadas, y que una vez ocurra dicha reubicación, el Canon de Arrendamiento será exigible en su integridad.

Colocación Inicial: significan la Oferta Pública de los Títulos para la colocación de los Títulos por una suma igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta por el Monto de Emisión Autorizado.

Coltel: es Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P., sociedad anónima cuyo NIT es 830.122.566-1.

Comisión de Colocación: es el valor correspondiente a la comisión de colocación a favor del Agente Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comisión de Estructuración de la Emisión: es el valor correspondiente a la comisión de estructuración a favor de los Agentes Estructuradores, de acuerdo con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comité Fiduciario: es el comité fiduciario del Patrimonio Autónomo Emisor, tal y como se describe en la Sección 13.4 de este Prospecto.

Compensación por Terminación Anticipada: es la suma que reconocerá Coltel al Patrimonio Autónomo Emisor (como cesionario del Originador) como consecuencia:

a) De la aplicación de la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, equivalente a una suma igual al valor de los Cánones que estuvieren pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial del Contrato. Para efecto de lo cual se tomará en cuenta el valor del Canon vigente a la fecha efectiva de terminación por decisión unilateral de Coltel según la potestad prevista en la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, por el número total de meses y/o la fracción de meses que habría entre la fecha de terminación y el 27 de febrero de 2045 y se descontará de dicho valor el valor del Canon correspondiente a dicho periodo que hubiere sido pagado por anticipado por Coltel respecto del primer mes o fracción de dicho periodo el cual en todo caso no deberá ser superior a un mes.

b) De la terminación unilateral y justificada del Contrato de Arrendamiento por el Patrimonio Autónomo Emisor.

c) De la liquidación judicial de Coltel.

Condición de Efectividad del Aporte: significa la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de un Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para efectos de llevar a cabo la titularización que realice el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto del Agente de Manejo.

Condiciones de Construcción del Inmueble: serán las condiciones dispuestas en el Numeral 4.2.1 del Contrato de Arrendamiento.

Condiciones Precedentes de la Emisión: tiene el significado asignado en la Sección 13.7.1 de este Prospecto.

Condición Precedente de la Segunda Colocación: tiene el significado asignado a la Sección 13.7.2 de este Prospecto.

Condición Resolutoria de los Actos de Aporte: tiene el significado asignado en la Sección 13.6.1(v) de este Prospecto.

Construcción del Libro de Ofertas: mecanismo según el cual el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Títulos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de órdenes de demanda en el libro de ofertas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

Contrato de Arrendamiento: es el contrato de arrendamiento, modificado de tiempo en tiempo, celebrado el día 26 de julio de 2019, originalmente entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. –que cedió su posición contractual de arrendador al Originador–, mediante el cual el Originador se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento.

Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión: es el contrato de colocación y estructuración que celebró el Originador con el Agente Colocador y los Agentes Estructuradores.

Contrato de Depósito: es el contrato de depósito y administración suscrito por la Fiduciaria actuando como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor con Deceval, para que este último custodie, administre y mantenga en depósito los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor.

Contrato de Fiducia de la Emisión: es el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago suscrito entre el Originador y el Agente de Manejo, mediante el cual se constituye el Patrimonio Autónomo Emisor, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Contrato de Fiducia Morato: es, según sea modificado de tiempo en tiempo, el contrato de fiducia celebrado el 8 de octubre de 2019 por Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S. como fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciario, respecto del cual (i) Adobe Solida S.A.S. cedió su posición contractual a Abode Investments LLC a través de documento del 22 de noviembre de 2019 registrado ante la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, (ii) Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió sus derechos fiduciarios al Originador y respecto del cual la Fiduciaria, el Originador Abode Investments LLC celebraron el Otrosí Integral No. 1 el 4 de febrero de 2020, misma fecha en que las partes celebraron el Otrosí No. 1 Integral y (iii) el 25 de febrero de 2020 las partes celebraron el Otrosí No. 2**.**

Contratos de la Transacción: son, conjuntamente, el Contrato de Arrendamiento, el Acuerdo Marco, el Contrato de Fiducia de la Emisión y el Contrato de Fiducia Morato.

Contrato de Underwriting: es el contrato de colocación en firme celebrado entre el Patrimonio Autónomo Emisor y Credicorp Capital Colombia S.A.

Contrato del Agente de Monitoreo: significa el contrato suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor con BONUS Gestión de Activos S.A.S, para que este último asuma las funciones que se le atribuyen en calidad de Agente de Monitoreo en el Contrato de Fiducia de la Emisión y este Prospecto.

Contrato del Representante Legal de los Tenedores: es el contrato de representación legal de los Tenedores que será suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor y el Representante Legal de los Tenedores.

Contribución para Gastos de Emisión Iniciales: son los recursos que deberá aportar el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor por la suma de por lo menos setecientos quince millones de pesos ($715.000.000), para el pago de ciertos Gastos de Emisión Iniciales.

Crédito Puente: significa el crédito obtenido por el Originador e Inversiones Valin S.A.S. con el Acreedor del Crédito Puente por la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) según contrato originalmente celebrado el 25 de febrero de 2020.

Cuenta General: tiene el significado previsto en la Sección 13.3 del presente Prospecto.

Cuota Acumulada: tiene el significado previsto en la Sección 5.8 del presente Prospecto.

Deceval: es la sociedad Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien actuará como Administrador de la Emisión.

Demandas: son las órdenes de demanda presentadas por los Inversionistas Calificados que desean adquirir los Títulos.

Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: significan los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador a terminar el Contrato de Arrendamiento con ocasión del incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel en los términos del Contrato de Arrendamiento.

Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato: significa los derechos de los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor será beneficiario respecto del Fideicomiso Morato según se describe en la Sección 13.6.3 de este Prospecto. Estos derechos se mantendrán aún cuando el Originador transfiera parte del Área Arrendable Inicial a otros fideicomisos desarrolladores de proyectos de construcción, de propiedad del mismo Fideicomiso Morato, en las condiciones descritas en la Sección 12.1(iii) de este Prospecto.

Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: significa cualquier derecho, privilegio o beneficio que se derive del Contrato de Arrendamiento o de la Ley Aplicable a favor del Originador en calidad de arrendador para consentir (i) a modificaciones al Contrato de Arrendamiento que resulten en una modificación o terminación de los Derechos Económicos, (ii) en la modificación o terminación del Contrato de Arrendamiento, o (iii) en la cesión de los derechos o la posición contractual de Coltel según el Contrato de Arrendamiento.

Derechos Económicos: son la totalidad de los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan del Contrato de Arrendamiento y de la Ley Aplicable a favor del Originador por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento y que incluyen, sin limitación, el derecho a recibir el Canon de Arrendamiento, los pagos por terminación previstos en la Cláusula Decimosegunda del Contrato de Arrendamiento, el valor de las cláusulas penales, cualquier indemnización derivada de la responsabilidad contractual de Coltel y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Destinatarios de la Oferta: son los Inversionistas Calificados a quienes se destina la Oferta Pública.

Días: son los días calendario, incluyendo los Días Hábiles.

Días Hábiles: es cualquier Día del año, distinto a los sábados, domingos, feriados y los Días en que los bancos están obligados a cerrar en la República de Colombia y a los Días no hábiles bursátiles, de acuerdo con lo que determine para el efecto BVC.

Documentos Relevantes de la Emisión: son, conjuntamente y según aplique, este Prospecto, el Prospecto de Información, cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Aviso de Oferta Pública, cada Instructivo Operativo, y el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato del Representante Legal de los Tenedores, el Contrato del Agente de Monitoreo, el Contrato de Depósito y los Contratos de la Transacción.

Emisión: es la emisión de los Títulos por parte del Patrimonio Autónomo Emisor, en calidad de emisor, en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la

Emisión, bajo el entendido de que los mismos sólo podrán pertenecer en su totalidad a la Serie A o a la Serie B, según se determine por los Agentes Estructuradores.

Escritura Pública: significa la escritura pública N° 40 del 5 de febrero de 2020 otorgada ante la Notaría Veinte del Círculo Notarial de Bogotá D.C. celebrada entre Coltel, Ingeurbe y el Fideicomiso Morato, mediante la cual se formalizó la venta del Lote Morato por Coltel a favor del Originador y el aporte del Lote Morato por el Originador a favor del Fideicomiso Morato.

Evento de Prepago Total: significa cada uno de los siguientes eventos:

(a) Un evento de readquisición total que resulta de la Terminación Anticipada del Contrato porque el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido las sumas necesarias para realizar una redención total de la Titularización.
(b) Un evento de readquisición que resulta de la expiración del Período de Suspensión de las Amortizaciones que resulte directa o indirectamente de la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente;

(c) Un evento de readquisición voluntaria según se describe en la Sección 5.25; o

(d) Un evento de redención total que resulte con ocasión de una Causal de Terminación.

Evento de Reducción del Canon: significa la real o potencial (en este último caso, a juicio del Agente de Monitoreo) reducción del Canon de Arrendamiento en los términos del Contrato de Arrendamiento con ocasión de la expropiación parcial o total o pérdida total o parcial de la porción del Lote Morato a la que corresponda el Área Arrendable Inicial o la pérdida parcial del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final.

Excedentes: son los saldos disponibles en cada una de las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia de la Emisión en cuanto a fechas y transferencias de recursos entre subcuentas.

Fecha de Emisión: es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o la publicación del Aviso de Oferta Pública, según corresponda, respecto del primer aviso que se publique.

Fecha de Inicio: será la fecha en que se suscriba el Acta de Inicio de Construcción por parte del Originador.

Fecha de Pago: es, contado desde la Fecha de Emisión, la fecha en que finalice cada periodo de tres (3) meses subsiguientes desde dicha Fecha de Emisión, según se especifique en el Aviso de Apertura de Libro de Ofertas, o en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, y hasta que ocurra la amortización total del Capital. Si la Fecha de Pago no correspondiere a un Día Hábil, será entonces el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Fecha de Suscripción: es cada una de las fechas en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el Aviso de Apertura del

Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, con ocasión de la Colocación Inicial o de la Segunda Colocación.

Fecha del Último Pago de Amortización: es la Fecha de Pago esperada que corresponde al último pago de amortización de Capital, de acuerdo con el cronograma de pagos que será publicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Fideicomiso Morato: significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FG Morato cuyo NIT es el 900531292-7 cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., que se constituyó en virtud del Contrato de Fiducia Morato.

Fideicomiso del Área Arrendable Final: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato o cualquier otra persona, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Final.

Fideicomiso del Área Arrendable Inicial: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato o cualquier otra persona, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Inicial, una vez desenglobado el Lote Morato.

Fiduciaria: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Flujos de Caja: son los flujos de caja determinados o recursos dinerarios en los que se materializan los Derechos Económicos del Contrato de Arrendamiento.

Formalización de la Oferta Pública: es la fecha en la cual para cada una de la Colocación Inicial y la Segunda Colocación (i) se remite al RNVE y ante la BVC el Prospecto con el Monto de Emisión, la cantidad de Títulos adjudicados y la Tasa Cupón; y (ii) se publica el prospecto de colocación definitivo en la página web del Agente de Manejo, en el evento de una colocación por Construcción del Libro de Ofertas.

Garantía Aceptable: significa una o varias garantías bancarias o cartas de crédito standby, cada una de ellas que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero;

(b) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo;

(c) La garantía debe ser irrevocable;

(d) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión;

(e) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; y

(f) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento .

Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

(b) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(c) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(d) La garantía debe ser irrevocable.

(e) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(f) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(g) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: significa, una vez haya iniciado el Período de Traslado, la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente Fideicomiso del Área Arrendable Final, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, que permita al Patrimonio Autónomo Emisor recibir el 100% de los derecho fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Final. La ejecución, terminación o modificación, de la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

(b) La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto de la Titularización.

La ~~cual será objeto de~~ constitución, ejecución, terminación o modificación~~,~~ de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, ~~significa la~~ significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, una vez se haya aportado el inmueble en el cual se encuentre el Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.

(b) En la medida en que el avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) transferido(s)al Fideicomiso del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia por el valor de la diferencia.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantías sobre Derechos Fiduciarios: significa en conjunto la Garantía Inicial sobre Derechos Secundarios, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, las cuales serán constituidas por la celebración de contratos sustancialmente en los términos establecidos en el Anexo 3 de este Prospecto.

Gastos de Emisión Iniciales: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Emisión y previstos en el Contrato de Fiducia de la Emisión, los cuales incluyen, sin limitarse, la Comisión de Estructuración de la Emisión y la Comisión de Colocación.

Gastos de la Segunda Colocación: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Segunda Colocación que se determinarán por acuerdo entre el Originador, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo.

Gastos de Sostenimiento de la Emisión: son los costos y gastos asociados al sostenimiento de la Emisión y al sostenimiento del Patrimonio Autónomo Emisor. Los honorarios del avaluador serán considerados como Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Gastos del Inmueble: significa;

(a) El impuesto predial, el impuesto por valorización y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Lote Morato por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor, hasta que ocurra la finalización del Periodo de Traslado;

(b) Una vez finalice el Periodo de Traslado, el impuesto predial, el impuesto por valorización, y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Inmueble por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor;

(c) Las reparaciones necesarias sobre las mejoras y adecuaciones del Área Arrendable Inicial que deba realizar el Originador en virtud de lo dispuesto en la Sección 8.1 del Contrato de Arrendamiento y las reparaciones necesarias a cargo del Originador como arrendatario sobre el Área Arrendable Final; y

(d) El costo de las primas de las Pólizas.

GMF: significa el Impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros regulado en el artículo 879 y siguiente del Estatuto Tributario, mientras el mismo permanezca vigente, y los cambios o ajustes legales o regulatorios futuros que pudieran modificarlo.

Impuestos: serán todos los tributos, incluyendo impuestos, tasas y contribuciones, bien sean directos o indirectos, conforme a la Ley Aplicable y reglamentaciones de cualquier Autoridad Gubernamental.

Ingresos por Pagos de Terceros: corresponden a los ingresos netos de gastos de recuperación de los mismos a favor del Fideicomiso Morato que ingresen por conceptos de: (i) indemnizaciones de terceros como consecuencia de una expropiación total del Lote Morato mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial; (ii) indemnizaciones por la expropiación total o parcial de la parte del Lote Morato a la que corresponde Área Arrendable Inicial; (iii) indemnizaciones por la expropiación total del

Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final; (iv) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al Área Arrendable Inicial cuando el Área Arrendable Inicial sea el Área Objeto de Arriendo; y (v) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo.

Inmueble: será el edificio donde se ubicarán los 16.000 metros cuadrados que corresponden al Área Arrendable Final en los términos del Contrato de Arrendamiento y el Acuerdo Marco.

Instructivo Operativo: es cada instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación de los Títulos mediante la Construcción del Libro de Ofertas o la Subasta Holandesa y su cumplimiento, atendiendo los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Interés Efectivo Acumulado: tiene el significado que se le asigna en la Sección 5.8.

Intereses: es el monto de intereses que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en cada Fecha de Pago de acuerdo a lo definido en la Sección 5.23.

Inversiones Permitidas: son:

(a) Las Inversiones en certificados de depósito a término fijo referenciados al IPC, emitidos por entidades financieras que cumplan con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local.

(b) Las inversiones en valores (de 1 a 3 meses): valores con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local y programados a vencer en los primeros tres (3) meses o en la próxima Fecha de Pago, según lo que ocurra primero.

(c) Las inversiones en los fondos de mercado monetario ("MMF" por sus siglas en inglés) y fondos de inversión colectiva, siempre que estos cumplan criterios de preservación de capital y liquidez oportuna: inversiones en fondo de mercado monetario u otros productos de liquidez similares, siempre y cuando éstos estén diseñados para satisfacer el doble objetivo de la preservación del capital y la liquidez oportuna. Se debe mantener la inversión con la calificación del MMF más alta por parte de la Calificadora (actualmente 'AAA mmf') o, en la ausencia de una calificación de la Calificadora, en inversiones calificadas con los niveles más altos de al menos otra agencia calificadora, en la cual la calificación considere el objetivo dual de conservación de capital y liquidez oportuna.

Inversionistas Calificados o Inversionistas: son los inversionistas profesionales que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5. 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

IPC: es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- de Colombia (o la Autoridad Gubernamental que haga sus veces) que representa la variación de los precios al consumidor en Colombia para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual.

Ley Aplicable: son las leyes, regulaciones, decretos, resoluciones y demás normas vigentes en la República de Colombia.

Libro de Ofertas: es el libro en el cual el Administrador del Libro de Ofertas, recibe y registra las Demandas, para que, con base en ellas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y adjudicación de los Títulos.

Licencia de Urbanización o Reurbanización: significa la licencia urbanística que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado desarrollado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización de los lotes en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de otras edificaciones en el mismo.

Lista: significa: (i) la Lista de Naciones Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (*Specially Designated Nationals and Blocked Persons List*) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC"); (ii) cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación; (iii) cualquier lista de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, sean éstas nacionales o internacionales; (iv) la lista del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas y; (v) cualquier otra lista relacionada con el tema de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Llamado de Contribuciones: significa la notificación escrita que realice el Agente de Manejo al Originador en los términos y en virtud de la indicación del Agente de Monitoreo para que; (i) cumpla con su obligación de transferir recursos al Patrimonio Autónomo Emisor con el fin de reponer los recursos que, con cargo a la Subcuenta de Reserva, se hayan destinado a atender Gastos del Inmueble, o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, o; (ii) para que realice aportes voluntarios en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión.

Lote Morato: significa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1163285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

MEC: es el Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro administrado por la BVC.

Mecanismo de Adjudicación: es el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas o el mecanismo de Subasta Holandesa establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión y según se publique en el correspondiente Aviso de Apertura de Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Mercado Secundario: es la compra y venta de los Títulos ya emitidos y en circulación, una vez cumplida una Oferta Pública.

Monto de Emisión o Monto Adjudicado: es el monto efectivamente adjudicado por el Patrimonio Autónomo Emisor, como resultado de la Emisión, el cual estará denominado en Pesos para la Serie A y en UVR para la Serie B.

Monto de Emisión Autorizado o Monto Máximo de Emisión: significa la suma de ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000) o su equivalente en UVR en la Fecha de Emisión.

Monto de Emisión Ofrecido: si la Emisión se hace de la Serie A es el monto de la Emisión a ser ofrecido denominado en Pesos y si la Emisión se hace respecto de la Serie B es el monto a ser ofrecido denominado en UVR, según se informará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, sin que la suma de los Montos de Emisión Ofrecidos en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación excedan del Monto de Emisión Autorizado.

Monto de la Reserva: significa la suma de diez mil millones de Pesos ($10.000.000.000).

Monto Mínimo de Emisión: tiene la definición establecida en el numeral 4.8 de este Prospecto.

Monto Mínimo de Suscripción: es, en el mercado primario, si la Emisión corresponde a la Serie A la suma de un millón de Pesos ($1.000.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos. Si la Emisión corresponde a la Serie B será la suma de diez mil UVR (10.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos.

Múltiplo Nominal de Demanda: corresponde al valor de un (1) Título.

Notificación de Efectividad del Aporte: tiene el significado previsto en la Sección 13.6.1(iii) del presente Prospecto.

Nuevo Arrendatario: significa la persona con quien el Fideicomiso Morato celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.**Nuevo Contrato de Arrendamiento**: significa el nuevo contrato de arrendamiento que celebre el Fideicomiso Morato sobre el Área Objeto de Arriendo, en términos aceptables para el Representante Legal de los Tenedores, con ocasión de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, por una vigencia igual al periodo de tiempo que habría entre la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y el 27 de febrero de 2045 (el "**Plazo Restante**"), bajo el entendido de que podrán ser varios contratos de arrendamiento en el evento en que no se logre la celebración del mismo por un término por lo menos igual al Plazo Restante.

Oferta Pública: es la oferta pública de emisión local en el mercado primario dirigida a personas no determinadas o a cien o más personas determinadas, según lo establecido en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento: es un otrosí al Contrato de Arrendamiento que celebrarán Coltel e Ingeurbe para:

(a) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida total o pérdida parcial del Área Arrendable Inicial.

(b) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida parcial del Área Arrendable Final.

(c) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de expropiación parcial del Lote Morato.

(d) Establecer una regla según la cual en los eventos en que no esté disponible total o parcialmente el Área Objeto de Arriendo por un evento de expropiación o pérdida que no dé derecho a terminar el Contrato de Arrendamiento, la reducción del Canon mensual se haga solo a prorrata del valor que los metros no disponibles represente respecto del total del Área Objeto de Arriendo.

El Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento a celebrarse se encuentra como Anexo 4.

Originador: es la sociedad Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada cuyo NIT es el 860.524.118-1.

Pagarés: significan los pagarés en blanco que como Condición Precedente de la Emisión y de tiempo en tiempo entregará el Originador al Agente de Manejo para cubrir los Gastos del Inmueble.

Pago Contingente a Coltel: significa:

(a) Si a más tardar el 30 de noviembre de 2021 el Originador o el Fideicomiso Morato no ha obtenido la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble, significa la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) al que tiene derecho Coltel en virtud de la cláusula 3.3(v) del Acuerdo Marco;

(b) Si el Originador o el Fideicomiso Morato obtiene la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble antes del 30 de noviembre de 2021, el resultado de restar a (i) la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) (ii) el valor de los pagos de la Participación sobre Ventas Efectivas que haya recibido Coltel, según lo previsto en la cláusula 3.3(ii) y 3.3(iii) del Acuerdo Marco.

Pagos Excepcionales: significa los pagos que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor por Ingresos por Pagos de Terceros como:

(a) Beneficiario de las Pólizas con ocasión de un evento de pérdida total del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo;

(b) Beneficiario del Fideicomiso Morato, con ocasión de una expropiación total Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el Área Arrendable Inicial;

(c) Como beneficiario del Fideicomiso Morato con ocasión de una expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo; y

(d) El pago de cualquier indemnización por daño al inmueble al que corresponde el Área Objeto de Arriendo que pague un tercero, ante un evento que dé lugar a la terminación justificada del Contrato de Arrendamiento por parte de Coltel.

Participación sobre Ventas Efectivas: es la participación de 1,8% a que tiene derecho Coltel respecto de las ventas efectivas o explotación comercial de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el Lote Morato de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.3 del Acuerdo Marco.

Patrimonio Autónomo de Garantía: es el patrimonio autónomo denominado FAFPG MORATO, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Fuente de Pago y Garantía, suscrito entre el Ingeurbe S.A.S., como fideicomitente ordenante, Inversiones Valin S.A.S. como fideicomitente deudor y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria.

Patrimonio Autónomo Emisor: es el patrimonio autónomo constituido por medio del Contrato de Fiducia de la Emisión, al cual se le transferirán los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los demás Bienes Fideicomitidos y quien recibirá los Flujos de Caja y que se denomina Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

Periodo de Amortización: es el periodo máximo de redención establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Periodo de Construcción del Libro de Ofertas: es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Periodo de Intereses: es cada uno de los periodos respecto de los cuales se liquidarán y pagarán Intereses el primero de los cuales comienza en la Fecha de Suscripción y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago y los subsiguientes comienzan en cada Fecha de Pago y terminan en la fecha inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago.

Periodo de Suspensión de las Amortizaciones: significa un periodo de tiempo que comienza en la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y termina en la fecha que ocurra lo primero entre:

(i) se celebre un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un canon mensual por lo menos igual al Canon de Arrendamiento entonces vigente al momento de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o

(ii) la Fecha de Pago en la cual con cargo a la Subcuenta de Reserva no se puedan pagar los Intereses de los Títulos.

En ningún caso ese periodo de tiempo podrá exceder de 30 meses. También computará como Período de Suspensión de las Amortizaciones el Período que comience en la terminación anticipada de un Nuevo Contrato de Arrendamiento o en su terminación por expiración si su término expirare antes del 27 de febrero de 2045 y termina en la misma forma en que se indica en el párrafo anterior, bajo el entendido de que en ningún caso el agregado de los Periodos de Suspensión de las Amortizaciones puede exceder de treinta meses.

Periodo de Traslado: es el periodo de tiempo que comienza en la fecha en que el Originador notifique a Coltel que debe proceder a trasladar su sede administrativa del Área Arrendable Inicial al Área Arrendable Final y que finalizará cuando Coltel devuelva al Fideicomiso Morato la tenencia del Área Arrendable Inicial, quien inmediatamente la entregará a sus fideicomitentes.

Persona: es cualquier individuo, persona jurídica, (incluyendo, sin limitación, cualquier sociedad, corporación, fundación o empresa unipersonal), *joint venture*, unión temporal, consorcio, patrimonio autónomo o similar o cualquier Autoridad Gubernamental.

Pesos o COP: es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

Plan Parcial: significa el plan parcial adoptado por el Originador que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización del lote en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de vivienda en el mismo.

Pólizas: significan las pólizas descritas en la Sección 6.3 de este Prospecto.

Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos (y los correspondientes Flujos de Caja) que resulte de restar a los Derechos Económicos el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja que sean titularizados en el Proceso de Titularización. Dicho porcentaje será igual al valor que represente el Monto de Emisión sobre el Monto de Emisión Autorizado.

Precio de Suscripción: es el precio de los Títulos definido en la Sección 5.8 de este Prospecto.

Precio del Lote: será el valor referido en la Cláusula Tercera del Acuerdo Marco y que debe ser pagado en favor de Coltel por el Originador como precio de compraventa del Fideicomiso Morato.

Presupuesto: significa el presupuesto de Gastos de Sostenimiento de la Emisión para cada año calendario que preparará el Agente de Monitoreo e informará al Agente de Manejo y al Comité Fiduciario y que para el 2020 se informará al Comité Fiduciario en su primera reunión y el de los años siguientes en la primera reunión del año calendario.

Proceso de Titularización: es el proceso de titularización de los Flujos de Caja en los que se materializa el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con cargo a los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor emitirá los Títulos conforme a lo estipulado en el presente Prospecto y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Prospecto: tiene el significado establecido en los artículos 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al presente prospecto de información y cuando se trate del mecanismo de adjudicación de Libro de Ofertas, cuando se haya formalizado la Oferta Pública, al prospecto definitivo que será publicado en la BVC y en el RNVE.

Reglamento de Emisión y Colocación: es el reglamento de emisión y colocación de los Títulos aprobado por el Comité Fiduciario mediante Acta No. 1 del 5 de junio de 2020.

Rendimientos: son los rendimientos financieros de los recursos de cada una de las subcuentas.

Representante Legal de los Tenedores: es la sociedad Fiduciaria Central S.A., quien para efectos del Proceso de Titularización será la representante legal de los tenedores de los Títulos, de conformidad con la Ley Aplicable.

Restitución de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Sección 13.6.1(ii)b del presente Prospecto.

RNVE: es el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Saldo de Capital Vigente: es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

Segunda Colocación: significa la colocación de una suma que no podrá exceder del resultado de restar al Monto de Emisión Autorizado el Monto de Emisión obtenido con ocasión de la Colocación Inicial, a través de la emisión de Títulos de la misma Serie, misma Tasa Cupón y mismo cronograma de pagos que los Títulos emitidos con ocasión de la Colocación Inicial.

Segundo Mercado: son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por los Inversionistas Calificados.

Serie A: significan el conjunto de los Títulos que se emitirán en Pesos y devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses.

Serie B: significa el conjunto de los Títulos que se emitirán en UVR y devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

SFC: es la Superintendencia Financiera de Colombia.

Subasta Holandesa: mecanismo de colocación de valores mediante el cual los inversionistas presentan Demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede exceder la tasa máxima establecida por el Patrimonio Autónomo Emisor en el Aviso de Oferta Pública o en el boletín informativo que la BVC expida para el efecto. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá a los criterios previamente establecidos por el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores según se indiquen en el Aviso de Oferta Pública, además de los establecidos en el instructivo operativo de la BVC para el efecto.

Subcuenta de Excedentes: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizarán para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(ix).

Subcuenta de Flujos No Titularizados: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los Flujos de Caja correspondientes al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos.

Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(iii) de este Prospecto.

Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(vi) de este Prospecto.

Subcuenta de Ingresos Extraordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(x) de este Prospecto.

Subcuenta de Ingresos Ordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(v) de este Prospecto.

Subcuenta de Liquidación: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.2(ii) de este Prospecto.

Subcuenta de Pago Lote Morato: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(iv) de este Prospecto.

Subcuenta de Reserva: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(viii) de este Prospecto.

Subcuenta de Servicio de la Deuda: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(vii) de este Prospecto.

Subcuenta Emisión Titularización: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Sección 13.3.1(ii) de este Prospecto.

Tasa Cupón: significa la tasa a la que se reconocerán y pagarán intereses de plazo sobre el Saldo de Capital Vigente de los Títulos, según se especifica a continuación:

(a) Si la Emisión es de la Serie A será igual IPC más 4.3% efectivo anual; y

(b) Si la Emisión es de la Serie B, será de 4.5% efectivo anual.

Tasa de Corte: es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa única de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se adjudican los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa máxima de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa es determinada en el Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto..

Tenedores: son los Inversionistas Calificados a quienes se les anote en cuenta los Títulos, por su participación en la Oferta Pública o porque los han adquirido con posterioridad en el Mercado Secundario.

Terminación Anticipada del Contrato: es la terminación del Contrato de Arrendamiento, en cualquiera de sus etapas, como consecuencia de la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en la Sección 12 de dicho Contrato de Arrendamiento o por razones de ley.

Títulos: son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su Tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos. Si corresponde a la Serie A se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC IPC. Si corresponden a la Serie B se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC UVR.

UVR: es la unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE, definida en el artículo 3 de la Ley 546 de 1999 y cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de la República. Actualmente es calculada y difundida por esta misma de acuerdo con la metodología definida en la Resolución Externa No. 13 del 11 de agosto de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, o en las que de tiempo en tiempo la modifiquen o sustituyan. Si la UVR dejare de ser certificada por el Banco de la República, o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Valor Nominal: es el valor que se expresa en el Título al momento de la Emisión, el cual no varía por efecto de las amortizaciones periódicas del mismo. Cada Título de la Serie A tendrá un valor nominal, al momento de la Emisión, de cien mil Pesos ($100.000). Cada Título de la Serie B tendrá un valor nominal igual a mil (1.000) UVR.

Valor Remanente del Lote Morato: corresponde al valor comercial del Lote Morato o los inmuebles derivados del Lote Morato que sean propiedad del Fideicomiso Morato el Día Hábil anterior a la fecha en que el Fideicomiso Morato deba aportar los Ingresos por Pagos de Terceros, según el último avalúo comercial de los mismos con cuente el Fideicomiso Morato.

4. Generalidades de la Emisión

4.1. Descripción de la Emisión

El objeto de esta Emisión es la titularización de los Flujos de Caja derivados de los Derechos Económicos bajo el Contrato de Arrendamiento, de conformidad con el artículo 5.6.9.1.1 del Decreto 2555 de 2010. La titularización será el mecanismo para completar el pago del precio del Lote Morato según el Acuerdo Marco, reembolsar al Originador la parte del precio del Lote Morato que este ya pagó como Aporte del Originador sobre el Primer Pago y reembolsar el Crédito Puente.

Los Títulos serán emitidos y colocados a través de una única Emisión en el Segundo Mercado por el Patrimonio Autónomo Emisor constituido por el Originador, quien, actuando como fideicomitente, cederá la totalidad de los Derechos Económicos a dicho Patrimonio Autónomo Emisor, una vez ocurra la Fecha de Emisión. El Originador también aportará al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

4.2. Uso de los Recursos

Los recursos provenientes de la colocación de los Títulos serán destinados en el siguiente orden de prelación (i) al pago del saldo del capital del Crédito Puente, (ii) al pago de la segunda cuota del precio del Lote Morato que se adeude a Coltel por cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000), (iii) a la constitución de la Subcuenta de Reserva, (iv) al pago de los Gastos de Emisión Iniciales, (v) a la destinación para la Subcuenta de Excedentes de la suma que resultante de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000), y (vi) al reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago por la suma menor que hubiere disponible después de realizar los pagos y apropiaciones anteriores, en vista de que el Originador ya efectúo un primer pago por el precio del Lote Morato.

4.3. Partes Intervinientes

Las partes intervinientes en la Emisión son:

(i) El Originador;

(ii) Las entidades involucradas en las actividades de gestión y administración de la Emisión (Agentes Estructuradores, la Calificadora, el Agente de Manejo, el Agente de Monitoreo y Representante Legal de los Tenedores, entre otros);

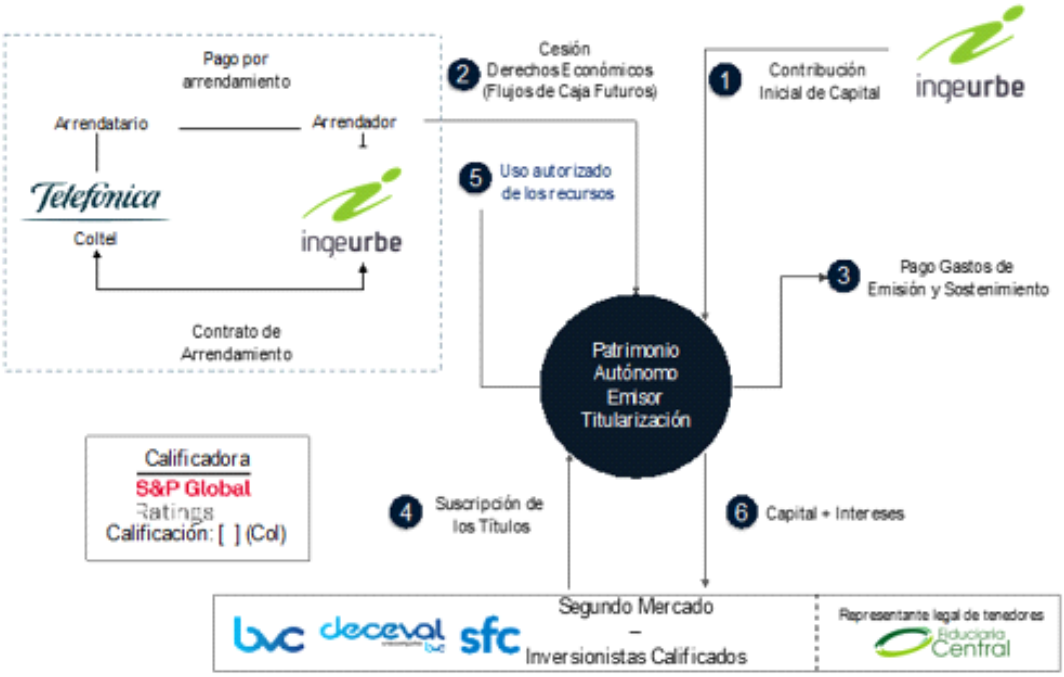
(iii) Los Inversionistas Calificados que adquirirán los Títulos en el Segundo Mercado; y

(iv) Los agentes de mercado de valores: la SFC, la BVC, Deceval y el Agente Colocador.

4.4. Estructura de la Emisión

La estructura de la Emisión puede resumirse y conceptualizarse en seis pasos presentados en la siguiente ilustración:

Ilustración 1 – Flujograma de la Estructura de la Emisión.



Fuente: Agentes Estructuradores.

A continuación, se describen los flujos de la estructura atendiendo la numeración del flujograma:

1. El Originador aporta la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales al Patrimonio Autónomo Emisor, para ser contabilizada en la Subcuenta Gastos Iniciales de la Emisión, como condición precedente de la Emisión.

2. El Originador, como condición precedente de la Emisión, realiza la cesión condicionada a la fecha de publicación de un Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, la totalidad de los Derechos Económicos, y con ello los Flujos de Caja, al Patrimonio Autónomo Emisor.

3. El Patrimonio Autónomo Emisor realizará los pagos correspondientes a los Gastos de Emisión Iniciales, y con la periodicidad requerida, a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

4. Los Inversionistas Calificados, en la Fecha de Suscripción, pagarán los Títulos y los recursos provenientes del precio de compra de los Títulos entrarán a las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Sección 13.3.1 del presente Prospecto.

5. Los recursos provenientes del precio de compra de los Títulos se utilizarán para los propósitos indicados en la Sección 4.2 del presente Prospecto.

6. En cada Fecha de Pago, el Patrimonio Autónomo Emisor realizará los pagos correspondientes de Capital e Intereses a los Tenedores.

4.5. El Activo Subyacente

El Activo Subyacente de la Emisión es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados, así como la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales. Los Derechos Económicos son cedidos al Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia de la Emisión y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Para efectos del Proceso de Titularización, los Flujos de Caja correspondientes a los Derechos Económicos serán de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) (que se ajustarán cada 27 de febrero con base en el IPC a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), por cada mes contado a partir del día 27 siguiente a la Fecha de Emisión y hasta el 26 de febrero de 2045. En consecuencia, los Flujos de Caja correspondientes al Proceso de Titularización serán aquellos que resulten de aplicar al valor indicado el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

En el evento en que haya una segunda adjudicación de Títulos con ocasión de una Segunda Colocación, el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se incrementará en la misma proporción en la que se incremente el Monto Adjudicado.

Los Derechos Económicos corresponden a la totalidad de los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan del Contrato de Arrendamiento y de la Ley Aplicable a favor del Originador por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento y que incluyen, sin limitación, el derecho a recibir el Canon de Arrendamiento, los pagos por terminación previstos en la Cláusula Decimosegunda del Contrato de Arrendamiento, el valor de las cláusulas penales, cualquier indemnización derivada de la responsabilidad contractual de Coltel, así como cualquier pago derivado de la declaración de nulidad del Contrato de Arrendamiento y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Sin embargo, se aclara que los Flujos de Caja que tendrá derecho a recibir el Patrimonio Autónomo Emisor serán los correspondientes a los Derechos Económicos a partir de la fecha en que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba el producto de la Emisión.

En la Sección 12 de este Prospecto se encuentra una descripción detallada del Activo Subyacente.

4.6. Mercado y Destinatarios de la Oferta

El mercado al que se dirige la presente Oferta Pública es el Segundo Mercado, y, por tanto, tendrá como Destinatarios de la Oferta a quienes acrediten la calidad de Inversionistas Calificados, en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

4.7. Monto de Emisión Autorizado

El Monto de Emisión Autorizado es de hasta ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000) en la Serie A, y en el caso de la Serie B será el mismo monto equivalente denominado en UVR en la Fecha de Emisión.

En el caso de la Colocación Inicial el Monto de Emisión Ofrecido será igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta el Monto de Emisión Autorizado.

4.8. Monto Mínimo de Emisión

El Monto Mínimo de Emisión a ser adjudicado en la Colocación Inicial, por debajo del cual no se formalizará o adjudicará la Oferta Pública equivale a ciento siete mil millones de Pesos ($107.000.000.000) menos el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo. Si la Emisión se hace de la Serie B será su equivalente en UVR para la Fecha de Emisión.

El Monto Mínimo de Emisión de la Segunda Colocación, si la hubiere, se determinará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

4.9. Segunda Colocación

El Emisor podrá en la Segunda Colocación ofrecer una suma que no supere la diferencia entre el Monto de Emisión Autorizado y el Monto Adjudicado en la adjudicación de la Colocación Inicial. Si la Colocación Inicial es de la Serie B, se tomará el valor de dicha diferencia en Pesos calculada con la UVR de la Fecha de Emisión.

Los Títulos serán de la misma Serie, tendrán la misma Fecha de Emisión, el mismo cronograma de amortización y las mismas condiciones financieras, excepto porque no darán lugar al pago de las Cuotas Acumuladas.

4.10. Comisiones y Gastos Conexos

La suscripción de los Títulos no conlleva el pago de comisiones y gastos conexos para el suscriptor, siempre y cuando éstos sean adquiridos en el mercado primario.

4.11. Bolsa de Valores y Sistema de Negociación

Los Títulos estarán inscritos en la BVC para su colocación y posterior negociación en el Mercado Secundario. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser negociados directamente por sus Tenedores legítimos una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados. Las operaciones negociadas directamente deberán registrarse en el MEC.

4.12. Ley Aplicable y Jurisdicción

Los Títulos emitidos y colocados bajo la Emisión se regirán por la Ley Aplicable, y se interpretarán de conformidad con la misma.

A su vez, de acuerdo con el Contrato de Fiducia de la Emisión, las diferencias que surjan entre el Originador y el Agente de Manejo, serán resueltas por un tribunal de arbitramento con sede en Bogotá D.C., el cual actuará bajo la administración y las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, fallará en derecho y su fallo será final y obligatorio para las partes de dicho contrato.

4.13. Calificación

El pasado 9 de junio de 2020, el comité técnico de la Calificadora le asignó a la Emisión una calificación AAA (col) y una perspectiva negativa, según consta en el acta No. 1752.

Dentro de los factores clave considerados para la determinación de la calificación, se encuentran los siguientes:

(i) Respecto de la Calificación Inicial se evidencian cambios importantes en la estructura de la Emisión entre los cuales se encuentra la posibilidad de emitir Títulos en la Serie A o la Serie B y la posibilidad de tener una Segunda Colocación en caso de que el Monto Adjudicado en Colocación Inicial no sea el esperado.

(ii) En la medida en que el activo subyacente es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos que se derivan del Contrato de Arrendamiento entre el Originador y Coltel, la calificación de los Títulos está atada a la capacidad de pago de este último. Al respecto, el 27 de marzo de 2020, la Calificadora le asignó a capacidad de pago de Coltel una calificación de 'AAA' con perspectiva negativa.

(iii) Teniendo en cuenta que la estructura de la Emisión busca optimizar el efectivo, las coberturas planteadas del flujo de caja en un escenario base, sin incorporar la Subcuenta de Reserva a este cálculo, serían de mínimo 1 vez durante la vida de la Emisión, nivel marginalmente menor al registrado en la Calificación Inicial, a saber, 1.16 veces.

(iv) En caso de presentarse algún escenario de estrés, este se podría cubrir con los recursos de la Subcuenta de Reserva por valor de diez mil millones de Pesos ($10.000.000.000), la cual deberá fondearse nuevamente en caso de que sus recursos sean utilizados con recursos provenientes del pago del Canon de Arrendamiento por parte de Coltel.

(v) La estructura no evidencia riesgos operativos, pues la transacción se enmarca en un contrato de fiducia tradicional, en el que el Agente de Manejo tiene amplia experiencia.

(vi) Los Documentos Relevantes de la Emisión establecen claramente la cesión de los Derechos Económicos, los eventos de incumplimiento del pago del Canon de Arrendamiento y sus mecanismos de mitigación. Todo esto está incorporado en el Prospecto y el Acuerdo Marco.

5. Información de los Títulos

5.1. Clase de Título ofrecido

Los Títulos, objeto de la Emisión, son valores de contenido crediticio denominados en Pesos, si la Emisión se realiza respecto de la Serie A, o denominados en UVR si la Emisión se realiza respecto de la Serie B.

5.2. Naturaleza, modalidad y denominación

Los Títulos objeto de la Emisión son valores de contenido crediticio emitidos bajo la modalidad estandarizada y denominados en Pesos, si son de la Serie A o en UVR si son de la Serie B.

5.3. Valor Nominal

El Valor Nominal de la Serie A será de cien mil Pesos ($100.000) y el de la Serie B tendrá un Valor Nominal de mil (1.000) UVR.

5.4. Cantidad de Títulos ofrecidos,

5.4.1. Cantidad de Títulos ofrecidos en la Colocación Inicial

Serie A

Para la Serie A el número mínimo de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido expresado en Pesos por el Valor Nominal de cada Título de la Serie A.

Existirá la posibilidad de realizar una sobreadjudicación sin que se puede exceder del Monto de Emisión Autorizado, caso en el cual el número de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión expresado en Pesos por el Valor Nominal de cada Título de la Serie A.

Serie B

Para la Serie B el número mínimo de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido expresado en UVR para la Fecha de la Emisión por el Valor Nominal de cada Título de la Serie B.

Existirá la posibilidad de realizar una sobreadjudicación sin que se puede exceder del Monto de Emisión Autorizado, caso en el cual el número de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión expresado en UVR de la Fecha de Emisión por el Valor Nominal de cada Título de la Serie B.

5.4.2. Cantidad de Títulos ofrecidos en la Segunda Colocación

Serán los que se determinen en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta o en el Aviso de Oferta Pública sin que el total adjudicado entre la Colocación Inicial y la Segunda Colocación pueda exceder del Monto de Emisión Autorizado.

5.5. Monto mínimo de suscripción

Cada uno de los Títulos deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los Títulos no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior.

El Monto Mínimo de Suscripción de los Títulos por cada Inversionista Calificado es, en el mercado primario, si la Emisión corresponde a la Serie A, la suma de un millón de Pesos ($1.000.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos. Si la Emisión corresponde a la Serie B será la suma de diez mil (10.000) UVR, equivalente al valor de diez (10) Títulos.

5.6. Múltiplo Nominal de Demanda, mínimos y condición de negociabilidad

Con posterioridad a la primera Fecha de Suscripción, los Títulos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación en el mercado secundario. En todo caso, teniendo en cuenta que por efectos de las amortizaciones y prepagos de los Títulos (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente de los Títulos puede verse disminuido hasta llegar a un Peso ($1) para la Serie A, o una fracción de UVR para la Serie B que en ningún caso será inferior a un Peso ($1). Por lo anterior, los Títulos podrán ser negociados y transferidos hasta por dicho valor.

5.7. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón

La Tasa de Corte es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos bajo el mecanismo de colocación de Subasta Holandesa.

La Tasa de Rentabilidad Ofrecida corresponde a una tasa única de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto, y si hubiere lugar a la Segunda Colocación podrá ser distinta de la utilizada para la Colocación Inicial.

La Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida es la tasa máxima de rentabilidad a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa se determinará en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

En todo caso, los Intereses sobre los Títulos se pagarán sobre el Saldo Vigente de Capital a la Tasa Cupón y el Saldo Vigente de Capital inicial será igual al Valor Nominal de los Títulos que se emitan.

5.8. Precio de Suscripción

El Precio de Suscripción puede ser: (i) "a la par" cuando sea igual a su Valor Nominal; (ii) "con prima" cuando sea superior a su Valor Nominal, o (iii) "con descuento" cuando sea inferior a su Valor Nominal.

Para el cálculo del Precio de Suscripción se utilizarán las siguientes formulas:

i. Títulos ofrecidos "a la par":

Precio de Suscripción = Valor Nominal * (1 + Interés Efectivo Acumulado)

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas hasta la fecha de pago anterior.

El Precio de Suscripción podrá fijarse con descuento o con prima en cuyo caso:

ii. Títulos ofrecidos "con descuento":

Precio Suscripción = (Valor Nominal * (1 - descuento)) + (Valor Nominal * Interés Efectivo Acumulado)

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

iii. Títulos ofrecidos con prima:

Precio Suscripción = (Valor Nominal * (1 + prima)) + (Valor Nominal * Interés Efectivo Acumulado)

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

Dónde:

Interés Efectivo Acumulado = [(1+Tasa Cupón) ^ (n/365)] – 1

Para la Colocación Inicial:

n: Días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses, o Días transcurridos desde la fecha del último pago de intereses hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la Serie colocada.

Para la Segunda Colocación
n: Días transcurridos desde: (i) la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Pago; o (ii) la Fecha de Pago inmediatamente anterior, hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la Serie colocada.

Cuota Acumulada: significan los pagos de Capital e Intereses que corresponden a cada Fecha de Pago, que se habrían hecho exigibles desde la Colocación Inicial y la Fecha de Suscripción respectiva, respecto de los Títulos que se emitan en la Segunda Colocación.

5.9. Serie, plazo de redención e indicador

La totalidad de la Emisión y según instruyan los Agentes Estructuradores al Agente de Manejo, corresponderá, alternativamente, a una de las dos (2) series, las cuales comprenden la Serie A y la Serie B. Cada una de las series anteriores tiene las siguientes características:

Serie A: Los Títulos se emitirán en Pesos, devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo periodo de causación del interés.

Serie B: Los Títulos se emitirán en UVR, devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

Los Títulos contendrán un plazo de redención que comienza en la Fecha de Emisión y termina la fecha que sea 294 meses después si la Fecha de Emisión es antes del 27 de agosto de 2020 o 291 meses si la Fecha de Emisión ocurre en o después de dicha fecha.

5.10. Amortizaciones

5.10.1. Amortización de los Títulos

La amortización de los Títulos se realizará en cada Fecha de Pago, según el cronograma de pagos que se indique en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública que se publique para la Colocación Inicial.

5.10.2. Amortización ante una Causal de Terminación

Ante una Causal de Terminación, el Patrimonio Autónomo Emisor deberá llevar a cabo las acreditaciones de todos los recursos que se encuentren disponibles en las subcuentas en los términos regulados en la Sección 13.3.2 de este Prospecto.

5.10.3. Saldo de Capital Vigente

El Saldo de Capital Vigente es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

En la Fecha de Emisión, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos será equivalente a su Valor Nominal.

5.11. Fechas de Emisión, Suscripción y Expedición

Para todos los Títulos, la Fecha de Emisión es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o a la publicación del Aviso de Oferta Pública correspondiente a la Colocación Inicial.

La Fecha de Suscripción es la fecha en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el respectivo Aviso de Oferta Pública según corresponda.

5.12. Régimen de Inscripción y Mecanismo de Colocación

Los Títulos serán inscritos en el RNVE y en la BVC.

De conformidad con el Decreto 2555 de 2010, la inscripción en el RNVE se rige por el régimen de inscripción automática.

Salvo por lo establecido en el Contrato de Underwriting, la colocación se adelantará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo, es decir que, con excepción al mecanismo incluido en el Contrato de Underwriting, y por los montos allí descritos, el Agente Colocador no asume un compromiso de colocación en firme o garantizada por el

Monto Mínimo de Emisión en los términos en los que se les denomina en el artículo 2.9.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Underwriting, el Agente Colocador se obliga a hacer una colocación en firme por la suma de entre treinta mil millones de pesos ($30.000.000.000) y cuarenta mil millones de pesos ($40.000.000.000), si la emisión se hace respecto de la Serie A, o la suma de equivalente, dependiendo de si la emisión se hace respecto de la Serie B.

No obstante, el mecanismo de colocación en firme descrito, la colocación de la cantidad de Títulos ofrecidos que no se suscriban por el Agente Colocador en virtud de dicho compromiso se realizará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo.

5.13. Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta Pública

La Oferta Pública y la colocación de los Títulos de la Colocación Inicial así como de la Segunda Colocación, si a ella hubiere lugar, deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la autorización de dicha oferta por parte de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

Cada Oferta Pública tendrá la vigencia que se establezca en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública y durante ese periodo el Patrimonio Autónomo Emisor podrá colocar los Títulos ofrecidos.

5.14. Reglas Generales para la Colocación

La colocación de los Títulos deberá efectuarse a través del Agente Colocador. Para la colocación de los Títulos, el Agente Colocador deberá indicar en cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas (si el mecanismo de colocación elegido es el de Construcción del Libro de Ofertas) o en el Aviso de Oferta Pública (si el mecanismo de colocación elegido es el de Subasta Holandesa), por cuál de los siguientes medios recibirá las Demandas: (i) números telefónicos, (ii) números de fax y/o (iii) direcciones de correo electrónico.

Las Demandas podrán ser presentadas ante la BVC a través del Agente Colocador. Asimismo, podrán presentarse directamente por los Afiliados al MEC, a través del Agente Colocador o Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros. Asimismo siempre que el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública y el Instructivo Operativo así lo autoricen.

El Agente Colocador y los Afiliados al MEC serán quienes presenten ante la BVC las Demandas, en el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas que se establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en periodo de recepción de Demandas que se determine en el Aviso de Oferta Pública.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas serán vinculantes y el Patrimonio Autónomo Emisor no será responsable frente a los Inversionistas Calificados cuando no se presenten en el horario establecido para el efecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas serán rechazadas cuando (i) no sean consistentes con las condiciones ofrecidas en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, según corresponda, o (ii) no incluyan la totalidad de la información requerida, de acuerdo con los Documentos Relevantes de la Emisión o cualquier otro documento de instrucciones emitido por el Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente Colocador o la BVC, según sea el caso.

La adjudicación de los Títulos se hará con base en el Valor Nominal de los mismos, sin consideración del Precio de Suscripción.

5.15. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública

El Patrimonio Autónomo Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Oferta Pública, si se escoge el mecanismo de Subasta Holandesa. El mismo contendrá el periodo de recepción de Demandas y las características de los Títulos.

El Patrimonio Autónomo Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas si se escoge el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. El Patrimonio Autónomo Emisor informará a los Destinatarios de la Oferta, el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y las características de los Títulos, en el Boletín Diario.

5.16. Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y periodo de recepción de Demandas

El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas si la colocación se hace a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

El periodo de recepción de Demandas es el periodo durante el cual se podrán presentar Demandas si la colocación se hace a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será informado en el Aviso de Oferta Pública.

5.17. Mecanismos de Adjudicación

5.17.1. Construcción del Libro de Ofertas

Este mecanismo permite que el Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo y de los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y la adjudicación de los Títulos y el tamaño de la Emisión, en los términos y condiciones establecidos en el Decreto 2555 de 2010.

5.17.1.1. Administrador del Libro de Ofertas

La BVC será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como realizar la compensación y liquidación de las operaciones producto de la adjudicación de los Títulos. El Libro de Ofertas contiene las Demandas que reciba la BVC a través del Agente Colocador y/o los Afiliados al MEC, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

La administración y la Construcción del Libro de Ofertas se sujetarán a los términos y condiciones contenidos en los Documentos Relevantes de la Emisión que deban ser tenidos en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las Demandas.

En cumplimiento de su encargo, la BVC llevará a cabo las siguientes funciones:

(i) Construir y administrar el Libro de Ofertas. Para ello, tendrá las siguientes responsabilidades:

a. Construir el Libro de Ofertas para el registro de Demandas recibidas a través del Agente Colocador y/o directamente de los Afiliados al MEC, en los términos establecidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y el Instructivo Operativo.

b. Custodiar el Libro de Ofertas hasta que finalice la adjudicación y pago de los Títulos.

c. Habilitar y mantener en todo momento y en correcto funcionamiento la plataforma electrónica sobre la cual se construirá el Libro de Ofertas. De presentarse fallas en el aplicativo durante el horario establecido para la recepción de Demandas, la BVC procederá con los mecanismos de contingencia para estos efectos.

d. Informar al Agente Colocador y a los Afiliados al MEC, que así lo requieran, sobre la forma en que deben ingresar, modificar o eliminar las Demandas recibidas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

e. Monitorear el proceso de registro de Demandas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

f. Conformar el Libro de Ofertas.

g. Organizar el Libro de Ofertas por orden de llegada de las Demandas, indicando el número consecutivo que las identifica y la hora y fecha de su recepción. Para tales efectos, el Libro de Ofertas incluirá como mínimo: (a) el nombre o razón social, (b) el tipo y número de identificación, (c) el número de cuenta en Deceval, (d) el Agente Colocador, (e) el monto demandado si se trata de Títulos de la Serie A o el número de Títulos demandados si se trata de la Serie B, y (f) el sector económico al que pertenece el respectivo Inversionista Calificado (en caso de que resulte aplicable).

h. Proveer al Agente de Manejo y a los Agentes Estructuradores, como usuarios autorizados, de herramientas tecnológicas que le permitan consultar y descargar reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas.

i. Realizada la adjudicación, permitir al Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y a los Agentes Estructuradores consultar y descargar el reporte de los resultados de la misma

directamente del sistema puesto a disposición por la BVC para dicho proceso.

j. Recibir las Demandas, aceptarlas o rechazarlas, así como atender consultas referentes al proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Lo anterior, conforme a los términos y condiciones definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

k. Atender las instrucciones de adjudicación que le sean dadas por el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y por los Agentes Estructuradores, de conformidad con los términos señalados en el presente Prospecto.

l. Publicar los resultados de la adjudicación de los Títulos.

(ii) Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación de los Títulos, a través del MEC. Para ello, la BVC hará lo siguiente:

a. Instruir a Deceval la entrega de los Títulos: para estos efectos, la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que se realice la entrega por anotación en cuenta de los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor al Tenedor.

b. Entrega de efectivo: la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el literal anterior, que se realice la entrega del monto de los Títulos del Tenedor al Patrimonio Autónomo Emisor.

5.17.1.2. Reglas de Operación y Funcionamiento

(i) Proceso de Construcción del Libro de Ofertas:

a. El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que operará la BVC. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas será informado a los Destinatarios de la Oferta en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

b. Los Destinatarios de la Oferta podrán ser o no Afiliados al MEC.

c. Los Afiliados al MEC tendrán la opción de presentar sus Demandas directamente a la BVC durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, en los términos establecidos en el Instructivo Operativo.

d. Los Afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.

e. Los Afiliados al MEC que no deseen presentar sus Demandas directamente ante la BVC y los Destinatarios de la Oferta que no están Afiliados al MEC, incluido el Originador de ser un Inversionistas Calificado, podrán presentar sus Demandas a través

del Agente Colocador definido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o a través de cualquier otro Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

f. El Agente Colocador, deberá presentar las Demandas por cuenta de los Destinatarios de la Oferta a través del sistema electrónico dispuesto por la BVC.

g. Las Demandas podrán ser presentadas por los Destinatarios de la Oferta a la Tasa de Rentabilidad Ofrecida, definida en el Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

h. Para el registro de las Demandas, el Agente Colocador deberá identificarlas con el número consecutivo que les asigne el sistema electrónico dispuesto por la BVC. Una vez se haya registrado la respectiva Demanda, el sistema electrónico de la BVC le asigna un número consecutivo a la misma con el cual el Agente Colocador puede identificarlas.

i. El Agente Colocador podrá registrar las Demandas que sean necesarias durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

j. Cualquier Destinatario de la Oferta, sea a través del Agente Colocador, o sea que se trate de Afiliados al MEC que ingresen al sistema, podrá eliminar, modificar o agregar sus Demandas antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con las reglas establecidas para tal efecto en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. El Agente Colocador deberá registrar las eliminaciones, modificaciones o adiciones antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas. Para el registro de las eliminaciones, modificaciones o adiciones de las Demandas, el Agente Colocador o el Afiliado al MEC que ingrese al sistema: (i) identificarán la Demanda de acuerdo con su número consecutivo, y (ii) modificarán la Demanda con la información adicional para actualizar la Demanda.

k. Una vez se finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas ninguna Demanda podrá ser eliminada, modificada o agregada.

l. El Agente Colocador será responsable de que las Demandas cumplan con los requisitos contenidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y deberá conservar todas y cada una de las Demandas recibidas o prueba de las mismas.

m. El Agente Colocador deberá clasificar correctamente al Inversionista Calificado en el sector económico que se asigne en cada una de las Demandas y será responsable frente al Inversionista Calificado en el evento de que se registren erróneamente.

n. El Administrador del Libro de Ofertas no podrá recibir o registrar Demandas antes del inicio o con posterioridad a la finalización del Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

o. Ni el Patrimonio Autónomo Emisor, ni los Agentes Estructuradores, ni el Administrador del Libro de Ofertas, serán responsables por las Demandas que el Agente Colocador reciba oportunamente y no registre en el Libro de Ofertas antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas. El Agente Colocador responderá frente al Inversionista Calificado por las Demandas no registradas, de conformidad con la Ley Aplicable, en particular, aquellas normas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.

p. Las Demandas que hayan quedado registradas al finalizar el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de descrito en la Sección 5.17 del presente Prospecto.

q. Al finalizar el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, el Administrador del Libro de Ofertas procederá a entregarlo al Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo, y a los Agentes Estructuradores, para que, en el Día Hábil establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, determinen si se formaliza o no la Oferta Pública.

r. De conformidad con el Libro de Ofertas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinarán los términos y condiciones de adjudicación.

(ii) Criterios de rechazo o eliminación de las Demandas: Las Demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación, de conformidad con los siguientes criterios:

a. Por mínimo y múltiplo: cuando la Demanda no cumpla con el Monto Mínimo de Suscripción y con el Múltiplo Nominal de Demanda.
b. Por horario: cuando la Demanda se presente por fuera del Periodo de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

c. Por exceso de demanda: En el caso en el cual un Inversionista Calificado demande un monto superior al Monto de Emisión Ofrecido.

d. Por otras razones no previstas en el Instructivo Operativo que impidan tener certeza de la Demanda o que impidan la distribución y adjudicación de los Títulos, en los términos definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y de acuerdo con el criterio de la BVC.

5.17.1.3. Formalización de la Oferta Pública

El Agente de Manejo conjuntamente con los Agentes Estructuradores tomarán la determinación de no formalizar la Oferta Pública, cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Emisión. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará a través de (i) la información relevante reportada a la SFC, y (ii) un Boletín Informativo.

En caso de que se decida formalizar la Oferta Pública con ocasión de la Colocación Inicial, los Agentes Estructuradores procederán a incorporar en el Prospecto el Monto de Emisión y remitirán al RNVE y la BVC el Prospecto de Información definitivo.

El plazo para adoptar la determinación de formalizar o no la Oferta Pública, se informará en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

5.17.1.4. Mecanismo de Distribución y Adjudicación de los Títulos

Finalizado el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y una vez formalizada la Oferta Pública de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 del presente Prospecto, el Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo, de conformidad con las instrucciones impartidas por los Agentes Estructuradores, teniendo en consideración aquellas condiciones y circunstancias de mercado que mejor satisfagan las necesidades del Patrimonio Autónomo Emisor, procederá a determinar discrecionalmente los términos y condiciones de adjudicación.

El Patrimonio Autónomo Emisor informará a la BVC los términos y condiciones de adjudicación de los Títulos que utilizaron los Agentes Estructuradores para realizar la adjudicación final, y hará entrega a la BVC del archivo de adjudicación final con base en dichos términos y condiciones para que la BVC procese la información en sus respectivos sistemas.

5.17.1.5. Reserva sobre la Información

Los funcionarios de la BVC asignados serán los únicos que, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, podrán conocer la información recibida del Agente Colocador y los Afiliados al MEC.

El Agente de Manejo y los Agentes Estructuradores, serán habilitados por la BVC para hacer uso de las herramientas tecnológicas necesarias para acceder a los reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Estos reportes contendrán la información de las Demandas por parte del Agente Colocador y de los Afiliados al MEC, así como los montos demandados e Inversionistas Calificados.

La BVC entregará al Agente de Manejo y a los Agentes Estructuradores el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo a través del sistema dispuesto para la Construcción del Libro de Ofertas.

5.17.2. Mecanismo de Subasta Holandesa

La subasta para la adjudicación de los Títulos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de Subasta Holandesa desarrollado por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes. El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el Instructivo Operativo que la BVC expida para cada la Subasta Holandesa disponible en el sitio web www.bvc.com.co. La adjudicación se realizará al cierre del horario establecido para el ingreso de Demandas al sistema electrónico de adjudicación, indicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública respetando las condiciones allí especificadas.

Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al Monto de Emisión Ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional establecido en dicho aviso (monto de sobre-adjudicación) sin exceder el Monto de Emisión Autorizado (en el agregado del Monto de Emisión en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación). La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

El Patrimonio Autónomo Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto Mínimo de Emisión informado en el Aviso de Oferta Pública.

5.17.2.1. Asignación del Monto de Emisión al Originador

El Originador, de ser un Inversionista Calificado, podrá participar en igualdad de condiciones con los demás Inversionistas Calificados en la respectiva Subasta Holandesa. La asignación del Monto de Emisión al Originador se realizará en las mismas condiciones establecidas bajo el mecanismo de colocación de Subasta Holandesa.

5.17.3. Reglas comunes a ambos mecanismos

5.17.3.1. Liquidación y Cumplimiento

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos por los Tenedores, será realizada por la BVC a través del BackOffice. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la Modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente, la BVC dará la orden de compensación de la operación a Deceval.

Las operaciones no admitirán anticipo o aplazamiento en el cumplimiento por parte del Agente Colocador o los Afiliados al MEC y deberán cumplirse dentro del horario establecido. Todo el proceso de liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones deberá realizarse en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

5.17.3.2. Monto Mínimo de Emisión

De no existir Demandas que alcancen por lo menos el Monto Mínimo de Emisión, se declarará desierta la Emisión o no se formalizará la Oferta Pública, según corresponda.

5.18. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe

La Emisión de Títulos se realizará en forma desmaterializada y depositada en Deceval para su administración y custodia. Al momento de suscribir los Títulos, los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializarlos. Con base en lo anterior, no hay lugar a reposición, fraccionamiento ni englobe de los Títulos.

Se entiende por emisión desmaterializada, la suscripción de los Títulos que han sido colocados en el mercado primario o transados en el Mercado Secundario y que son representados en un título global o macrotítulo, el cual comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta de un número determinado de Títulos con cierto valor nominal y cuya adjudicación se realiza a partir de anotaciones en cuenta.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de la adjudicación, el valor nominal demandado de los Títulos podrá ser objeto de fraccionamiento en caso de prorrateo. Consecuentemente los Títulos se podrán fraccionar y ser adjudicados Títulos que representen una fracción de un Título, siempre que representen un número entero.

5.19. Indivisibilidad de los Títulos

Los Títulos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título pertenezca a varias Personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Tenedor. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación al Administrador de la Emisión, éste podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los propietarios de los Títulos.

El embargo, secuestro, remate, o cualquier otro trámite referente a los Títulos se regirá por el reglamento de operaciones de Deceval.

5.20. Derechos que otorgan los Títulos

Los Títulos confieren a todos los Tenedores los mismos derechos, y están respaldados únicamente por los Flujos de Caja en los que se materialice el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos cedidos al Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia de la Emisión y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Asimismo, los Títulos emitidos, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del artículo 5.6.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, otorgan a su Tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses, de conformidad con las condiciones establecidas en los Documentos Relevantes de la Emisión.

5.21. Ley de circulación, reglas de transferencia y gravámenes

Los Títulos emitidos serán a la orden.

Por tratarse de títulos desmaterializados, los Títulos se transferirán mediante anotación en cuenta o subcuenta de depósito de los Tenedores en el Administrador de la Emisión, de acuerdo con el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión. Las instrucciones para la transferencia de los Títulos, ante el Administrador de la Emisión,

deberán ser efectuadas por intermedio del depositante directo, de conformidad con lo previsto en el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.

5.22. Medio para el pago de Intereses, periodicidad y modalidad de pagos

Siempre que los Títulos estén representados por un macrotítulo en poder de Deceval, todos los pagos de Capital e Intereses serán efectuados por el Patrimonio Autónomo Emisor a Deceval en su condición de depositario y Administrador de la Emisión, en los términos señalados en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el Contrato de Depósito. Para estos efectos, los Tenedores deberán tener la calidad de depositante directo con servicio de administración de valores o estar representados por un depositante directo con dicho servicio.

La periodicidad de cálculo de los Intereses es trimestral y el pago se realiza en cada Fecha de Pago.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de Intereses por los Días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el Día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Títulos por los Días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

5.23. Procedimiento de pago de Intereses

El factor que se utilizará para la aproximación en el cálculo y liquidación de los Intereses de los Títulos emplea seis (6) decimales, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual de la tasa de interés (0.0000%) para el periodo a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

La convención a ser utilizada será 365/365, la cual corresponde a años de trescientos sesenta y cinco (365) Días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponda a cada mes, excepto por el mes de febrero que corresponderá a veintiocho (28) Días.

En los casos de pago anticipado de los Títulos relacionados en la Sección 13.3.2 de este Prospecto, los Intereses a favor de los Tenedores de los Títulos se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Emisión.

5.23.1. Cálculo de intereses para Títulos de la Serie A

Si los Títulos corresponden a la Serie A, los Títulos devengarán Intereses sobre el Saldo de Capital Vigente para cada día comprendido dentro de los Periodos de Intereses a una tasa igual a la Tasa Cupón.

Si se emiten Títulos de la Serie A, los Títulos devengarán Intereses determinados con base en el IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses. Dado que las condiciones de la Emisión ofrecen una tasa de interés expresada en términos efectivos, compuesta por el IPC efectivo más un margen, se entiende que la tasa a emplear para la

determinación del factor de liquidación corresponderá al total que resulte de multiplicar (i) uno (1) más el valor del IPC del inicio del respectivo periodo, por (ii) uno (1) más el margen ofrecido. A este resultado se le restará uno (1).

Dicha tasa deberá convertirse a una tasa nominal equivalente a trimestre vencido. La tasa que se obtenga de esta conversión se aplicará al Saldo de Capital Vigente en el respectivo periodo.

En el caso de que eventualmente una Autoridad Gubernamental elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que la Autoridad Gubernamental competente establezca y sea reportado por la Autoridad Gubernamental que designe para tal efecto.

5.23.2. Cálculo de intereses para Títulos de la Serie B

Para el cálculo en Pesos de los Intereses de los Títulos se tomará al final de cada Periodo de Intereses el capital vigente denominado en UVR, multiplicado por el valor de la UVR vigente para esa fecha, multiplicado a su vez por la Tasa Cupón en su equivalente periodo vencido de acuerdo con la modalidad trimestre vencido.

5.24. Régimen Fiscal Aplicable a los Títulos

Los Tenedores estarán sometidos al impuesto sobre la renta y complementarios sobre las rentas generadas por los Títulos y sobre las ganancias obtenidas sobre su enajenación, de la siguiente manera:

5.24.1. Impuesto de Renta Aplicable a los Rendimientos Financieros

Considerando que los Títulos son de contenido crediticio, los rendimientos financieros generados por éstos se someterán a una retención en la fuente a una tarifa que dependerá de si el Tenedor es residente fiscal colombiano o extranjero:

(i) Para los residentes fiscales colombianos, la tarifa de retención en la fuente por rendimiento financieros es del diez por ciento (10%) sobre el setenta por ciento (70%) del respectivo pago o abono en cuenta, de acuerdo con el artículo 1.2.4.2.5. del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 (es decir, del 7%).

(ii) Para los extranjeros o no residentes fiscales colombianos, la tarifa de retención en la fuente será del 15%, de acuerdo con el artículo 408 del Estatuto Tributario. Esta retención será el Impuesto definitivo en Colombia y el Tenedor no estará obligado a presentar declaración de renta en Colombia.

Dicha retención, será practicada por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos establecidos en el artículo 1.2.4.2.49 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016, quién deberá expedir los certificados correspondientes.

5.24.2. Impuesto de Renta derivado de la Enajenación de Títulos

Cuando el Tenedor obtenga rentas gravables derivadas de la enajenación de los Títulos, dichas rentas estarán sometidas al impuesto sobre la renta a la tarifa general del 32% (año 2020), 31% (año 2021) y 30% (a partir año 2022), o a una tarifa del 10% a título de

ganancia ocasional, dependiendo de la naturaleza del Título (activos fijos o movibles) para el Tenedor y el término de posesión del mismo (superior o inferior a dos (2) años).

5.24.3. Gravamen a los Movimientos Financieros ("GMF")

Para efectos del GMF, se deberá tener en cuenta que, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto de operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores.

En el evento en que surjan nuevos Impuestos y les sean aplicables a los Títulos, en una fecha posterior a su colocación, éstos estarán a cargo de los Tenedores.

5.25. Readquisición de los Títulos

A partir del séptimo aniversario de la Fecha de Suscripción, el Patrimonio Autónomo Emisor, previa solicitud del Originador, y con los recursos que éste suministre directamente o a través de interpuesta persona, podrá readquirir la totalidad de los Títulos ofrecidos bajo la presente Emisión, sujeto a las siguientes condiciones:

(i) La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago;

(ii) La redención deberá notificarse por lo menos con veinte 20 Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la que se efectúe la readquisición;

(iii) La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago;

(iv) El precio de redención respecto de cada Título será el que resulte de aplicar a cada Título los siguientes porcentajes:

Fecha de ejercicio	**Precio de ejercicio**
Año 7 a partir de la fecha de Emisión	105%
Año 8	104.75%
Año 9	104.50%
Año 10	104.25%
Año 11	104%
Año 12	103.75%
Año 13	103.50%
Año 14	103.25%
Año 15	103%
Año 16	102.75%
Año 17	102.5%
Año 18	102.25%

Fecha de ejercicio	Precio de ejercicio
Año 20 hasta el Año 24	102%

Para el caso de los Títulos de la Serie B, denominados en UVR, el valor sobre el cual se aplicarán los porcentajes indicados se tomará con base en el valor de la UVR vigente para la correspondiente Fecha de Pago.

(v) El valor del precio de redención deberá tomarse de los ingresos de la Subcuenta de Liquidación que se describen en la Sección 13.3.2(ii);

(vi) Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Títulos a prorrata de sus Títulos en la Fecha de Pago correspondiente; y

(vii) La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Títulos y serán entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos, por cuanto opera la confusión debido a que concurre en el Patrimonio Autónomo Emisor la calidad de acreedor y deudor.

En este evento, las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor en relación con dichos Títulos se extinguirán en los términos establecidos en el parágrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

6. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

6.1. Subcuenta de Reserva

Una Subcuenta de Reserva hasta por el Monto de la Reserva conformada por una Garantía Aceptable o recursos provenientes de la Emisión. Durante el transcurso de la Emisión también podrá ser fondeada hasta llegar al Monto de la Reserva con los recursos que no deban destinarse al Capital e Intereses de los Títulos, a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o los Gastos del Inmueble. La Subcuenta de Reserva permitirá cubrir los eventos señalados en el Prospecto incluido el pago de Capital e Intereses de los Títulos, los Gastos de Sostenimiento de la Emisión y los Gastos del Inmueble.

Una vez el Originador entregue una o más Garantías Aceptables a satisfacción del Agente de Manejo, la Fiduciaria liberará de la Subcuenta de Reserva los recursos en efectivo equivalentes a dichas Garantías Aceptables y los pondrá a disposición del Originador, siempre y cuando los recursos en la Subcuenta de Reserva después de dicha liberación sean por lo menos equivalentes al Monto de la Reserva.

La Subcuenta de Reserva permitirá cubrir los siguientes eventos:

(i) Faltantes de flujo de caja: la Subcuenta de Reserva podrá ser utilizada para cubrir posibles faltantes de flujo de caja. Entre estos se incluyen: el servicio de la deuda, tanto Pago de Capital como Pago de Intereses, el posible faltante entre el Capital Pendiente de Pago y la Compensación por Terminación Anticipada y cualquier posible retraso o pago parcial en los pagos por parte de

Coltel, incluidas las posibles demoras por encima del 30% que no permitan la terminación del Contrato de Arrendamiento según se explica con más detalle en la Sección 10.1.2.1 de este Prospecto.

La Subcuenta de Reserva se procurará mantener hasta el Monto de la Reserva.

El dimensionamiento de la Subcuenta de Reserva se estableció teniendo en consideración el valor del incumplimiento máximo permitido en el Contrato de Arrendamiento por parte de Coltel antes de dar derecho a la terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento por el Originador, los Gastos del Inmueble anuales acumulados, y el posible faltante entre el Capital Pendiente de Pago y la Compensación por Terminación Anticipada.

(ii) Exposición a incumplimientos en el pago de los Gastos del Inmueble: El Originador como arrendador según el Contrato de Arrendamiento debe asumir ciertas obligaciones, tales como asumir las reparaciones necesarias del Área Arrendable Final. A su turno, se espera que el Originador directamente o a través del Fideicomiso Morato asuma ciertas obligaciones respecto del inmueble que conforma el Área Objeto de Arriendo, tales como el pago de Impuestos prediales y de valorización y el pago de la prima de las Pólizas. En la medida en que el incumplimiento de dichas obligaciones puede generar consecuencias adversas sobre la propiedad de dicho inmueble y eventualmente sobre el Contrato de Arrendamiento, el Agente de Monitoreo puede ordenar al Agente de Manejo que utilice las sumas de la Subcuenta de Reserva para cumplir con dichas obligaciones. Si los Gastos del Inmueble fueren cubiertos con cargo a la Subcuenta de Reserva, será obligación del Originador transferir recursos al Patrimonio Autónomo Emisor por el valor de dichos Gastos del Inmueble que fueron asumidos con cargo a recursos de la Subcuenta de Reserva, para lo cual el Originador entregará, al momento de la firma del Contrato de Fiducia de la Emisión y al inicio de cada año calendario, los Pagarés que consisten en tres pagarés en blanco separados para el respaldo de los principales Gastos del Inmueble. Estos pagarés deberán ser reemplazados cada vez que cualquiera de estos sea utilizado para el inicio de un proceso de ejecución.

(iii) Cuando los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva excedan el Monto de la Reserva, serán destinados a la Subcuenta de Excedentes.

6.2. Subcuenta de Excedentes

La Subcuenta de Excedentes será fondeada con recursos provenientes de la Emisión por la suma necesaria para cubrir los pagos de Capital e Intereses hasta la fecha que sea el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión y que no se alcanzan a cubrir con cargo al Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, equivalentes al resultado de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000). También se acreditarán a esta subcuenta los recursos provenientes de la Subcuenta de Reserva que excedan el Monto de la Reserva. Esta subcuenta servirá para atender con preferencia sobre el uso de recursos de la Subcuenta de Reserva los mismos gastos que se deben atender con la

Subcuenta de Reserva hasta el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión, momento a partir del cual los recursos de la misma podrán ser restituidos al Originador.

6.3. Pólizas de Seguro

El Inmueble y el Área Objeto de Arriendo contarán con las siguientes pólizas de seguro (en adelante las "**Pólizas**"), las cuales servirán, entre otras, para cubrir cualesquiera reparaciones necesarias por riesgos asegurados, así:

(i) Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial del Área Arrendable Inicial, por un valor de equivalente al costo de reposición del Área Arrendable Inicial según los avalúos que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte. Esta póliza se deberá mantener vigente desde la Fecha de Emisión hasta la finalización del Periodo de Traslado y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de la finalización del Periodo de Traslado sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

(ii) Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, por un valor igual al costo de reposición de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, según los avalúos periódicos que se realicen sobre el Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor. Se deberá mantener vigente desde el inicio del Periodo de Traslado, hasta la Fecha del Último Pago de Amortización y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de del Último Pago de Amortización sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

(iii) Una Póliza con cobertura de pérdida total o parcial de los Cánones, que cubra la pérdida de ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento, cuyo beneficiario es el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual deberá cubrir por lo menos doce (12) meses de Canon que se deje de percibir con ocasión de la pérdida total o parcial del Área Objeto de Arriendo. Sin embargo, mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial se podrá reducir la cobertura a nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

El beneficiario de las Pólizas, a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte, será el Patrimonio Autónomo Emisor. En caso de ocurrencia de un siniestro que resulte en la pérdida total del Área Arrendable Inicial (antes de la finalización del Periodo de Traslado) o del Inmueble (a partir del inicio del Periodo de Traslado) y que se encuentre cubierto por las Pólizas, todas las sumas que se paguen por las aseguradoras en virtud de dichas Pólizas deberán ser pagadas al Patrimonio Autónomo Emisor como beneficiario de las mismas.

Las Pólizas serán renovadas por el Originador y notificadas por éste al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo. En todo caso, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo deberán verificar que durante la respectiva Emisión, las Pólizas de Seguros se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

7. Administración de la Emisión

Para efectos del Proceso de Titularización, el Administrador de la Emisión es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A.

7.1. Funciones del Administrador de la Emisión

Las funciones del Administrador de la Emisión, son, entre otras:

(i) Registrar el macrotítulo representativo de la Emisión, lo cual comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, la administración y el control del macrotítulo.

(ii) Registrar y anotar en cuenta la información sobre; (a) la colocación individual de los derechos de la Emisión; (b) las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuentas o subcuentas de depósito; (c) la anulación de los derechos de los Títulos de acuerdo con las órdenes que imparta el Patrimonio Autónomo Emisor; (d) las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas de depósito y; (e) las pignoraciones y gravámenes.

(iii) Cobrar, al Patrimonio Autónomo Emisor, el Capital e Intereses de los Títulos, así como realizar el pago respectivo a los Tenedores.

(iv) Actualizar el monto del macrotítulo representativo de la Emisión por encargo del Patrimonio Autónomo Emisor, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de los Títulos del depósito.

Las demás funciones del Administrador de la Emisión se encuentran establecidas en el Contrato de Depósito suscrito con la Fiduciaria.

8. Monitoreo de la Emisión

8.1. Funciones del Agente de Monitoreo

El Agente de Monitoreo tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

(i) Presentar el Presupuesto Anual del Patrimonio Autónomo Emisor.

(ii) Verificar el cumplimiento de las Condiciones Precedentes de la Emisión.

(iii) Hacer seguimiento al recaudo y transferencia de los Flujos de Caja y realizar los cálculos requeridos bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

(iv) Suministrar la información requerida por el Agente de Manejo para la adecuada ejecución del Contrato de Fiducia de la Emisión.

(v) Impartir instrucciones al Agente de Manejo cuando éste manifieste no tener claridad sobre las acreditaciones o transferencias que debe hacer en las diferentes cuentas o subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión. De considerarlo necesario, podrá solicitar al Agente de Manejo que convoque al Comité Fiduciario para evaluar las indicaciones que deben ser adoptadas para efectos de aclarar las trasferencias o acreditaciones.

(vi) Revisar el cálculo realizado por el Agente de Manejo del monto correspondiente a Capital e Intereses Pagaderos a los Tenedores de los Títulos en cada Fecha de Pago.

(vii) Cuando los Tenedores lo estimen necesario y así lo indiquen al Agente de Monitoreo, solicitar información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación de (a) los Derechos Económicos, (b) los Flujos de Caja y (c) el estado del Patrimonio Autónomo Emisor, así como toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del Contrato de Fiducia de la Emisión.

(viii) Verificar que las Pólizas tomadas por el Originador en los términos de la Sección 6.3 de este Prospecto se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

(ix) Cumplir con las demás obligaciones contractuales a su cargo derivadas del Contrato de Fiducia de la Emisión y este Prospecto.

9. Representación Legal de los Tenedores

Para efectos del Proceso de Titularización, el Representante Legal de los Tenedores es Fiduciaria Central S.A.

9.1. Alcance de las Obligaciones

Las obligaciones del Representante Legal de los Tenedores son de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión.

9.2. Funciones Específicas

El Representante Legal de los Tenedores tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

(i) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores;

(ii) Actuar en nombre de los Tenedores en los procesos judiciales y en los concursales;

(iii) Convocar y presidir la asamblea general de Tenedores, la cual se realizará en la ciudad de Bogotá D.C. en la fecha, hora y lugar que se señale en el respectivo aviso de convocatoria;

(iv) Informar a los Tenedores, a la Calificadora y a la SFC sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor, así como de cualquier hecho que afecte o pueda afectar de forma significativa la situación financiera y/o legal del Patrimonio Autónomo Emisor, cuando tenga conocimiento de ellas;

(v) Participar como miembro con voz y voto del Comité Fiduciario en los términos y para los propósitos previstos en el Contrato de Fiducia de la Emisión; y

(vi) Cumplir con las obligaciones señaladas en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

10. Consideraciones sobre el Riesgo de la Inversión

Cada uno de los potenciales Tenedores deberá considerar los riesgos descritos a continuación, relacionados tanto con el Patrimonio Autónomo Emisor como con la naturaleza propia de los Títulos, así como la información adicional incluida en el Prospecto al momento de realizar su inversión. Esta descripción debe leerse cuidadosamente, aunque no constituye una lista exhaustiva de todos los riesgos asociados a la inversión, por lo cual pueden presentarse riesgos adicionales que deberán ser evaluados al momento de realizar la inversión.

10.1. Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de que se generen pérdidas por el incumplimiento de los términos acordados bajo los Documentos Relevantes de la Emisión. Las causas por las cuales podría generarse este tipo de riesgo son: (i) por causas relacionadas y/o atribuibles al Originador y; (ii) por causas relacionadas y/o atribuibles a Coltel.

Factores de Mitigación

La existencia de una Subcuenta de Reserva disminuye el riesgo de retrasos en el pago de Capital e Intereses causado por el impago de Coltel de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento, debido a causas imputables al Originador.

10.1.1. Por causas relacionadas y/o atribuibles al Originador

Este riesgo se puede presentar en general por incumplimientos de los Contratos de la Transacción que sean imputables al Originador, incluyendo, pero sin limitarse a: (i) el incumplimiento en el pago del Precio del Lote Morato; o (ii) el incumplimiento general de las obligaciones del Originador en calidad de arrendador que den derecho legal a Coltel a retener el pago del Canon de Arrendamiento o solicitar una reducción del mismo.

10.1.1.1. Incumplimiento del Acuerdo Marco por el Originador

La siguiente Sección describe ciertos potenciales incumplimientos del Acuerdo Marco por el Originador que podrían tener efectos sobre el Contrato de Arrendamiento, bien porque

permitan a Coltel terminar el Contrato de Arrendamiento o compensar las sumas que le adeude el Originador contra el Canon de Arrendamiento o retener, sin compensar, dichos pagos mientras se subsana un evento de incumplimiento bajo el Contrato de Arrendamiento.

10.1.1.1.1. Incumplimiento de la obligación del Originador de pagar el Precio del Lote a Coltel

El Precio del Lote de conformidad con el Acuerdo Marco está conformado por tres pagos que, de no realizarse, podrían eventualmente ser objeto de compensación contra el pago del Canon de Arrendamiento. A continuación se describen dichos pagos:

(i) La suma de ochenta mil millones de Pesos ($80.000.000.000) que pagó el Originador a Coltel y que por lo tanto no representa riesgo alguno para los Tenedores.

(ii) La suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) que deberá pagar el Originador a Coltel no más allá del 6 de noviembre de 2020.

Factor de Mitigación

El riesgo de no pago de las dos sumas anteriores por parte del Originador a Coltel, no representa riesgo alguno para los Tenedores en la medida en que en caso de que se perfeccione el Proceso de Titularización, los recursos del Monto de Emisión se destinarán en forma exclusiva al pago de dichas sumas a Coltel. Dichos pagos se realizarán directamente por el Patrimonio Autónomo Emisor a Coltel, por un valor de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000), y (ii) al Acreedor del Crédito Puente con el que se financió el primer pago del Lote Morato, la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) sin que los recursos de dicho pagos estén a disposición del Originador.

(i) Un tercer pago de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) que se pagará con cargo a las Participación sobre Ventas Efectivas. Sin embargo, si (a) el Originador no ha obtenido la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble para el 21 de noviembre de 2021, o (b) en caso de que no se haya causado pago descrito en el literal (a) anterior y la Participación sobre Ventas Efectivas pagadas a Coltel por el Fideicomiso Morato hayan sido inferiores a doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) para el séptimo año calendario contado a partir de la ejecutoria de la licencia de construcción expedida para el desarrollo del Inmueble, en uno u otro caso, lo que ocurra primero, el Originador deberá pagar a Coltel una suma equivalente a la diferencia entre los doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) correspondientes al tercer pago y la sumatoria de la Participación sobre Ventas Efectivas recibidas por Coltel.

Factor de Mitigación

Los recursos provenientes de las ventas efectivas por el desarrollo del Lote Morato se recibirán directamente en el Fideicomiso Morato quien deberá pagar entonces directamente la Participación sobre Ventas Efectivas a Coltel sin que dicho pago dependa entonces del Originador.

En cuanto al pago contingente hasta por la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) descrito, el Acuerdo Marco expresamente señala que el incumplimiento en el pago del mismo no puede afectar el pago del Canon de Arrendamiento por lo que el incumplimiento no representa riesgo alguno para los Tenedores de los Títulos.

10.1.1.1.2. Incumplimiento de la obligación del Originador de asumir los costos del traslado de la infraestructura técnica de Coltel

De conformidad con lo previsto en la Cláusula Novena del Acuerdo Marco, el Originador tiene la obligación de pagar a Coltel la suma de treinta y un mil quinientos millones de Pesos ($31.500.000.000) para el traslado de la infraestructura técnica de Coltel al área de la servidumbre que ha otorgado el Originador a Coltel. Dicho pago se hace exigible a partir de la Fecha de Inicio y se paga en treinta y seis (36) cuotas mensuales consecutivas.

Factor de Mitigación

Este riesgo es neutralizado en su totalidad en la medida en que a través del Acuerdo Marco Coltel ha aceptado que el incumplimiento de las obligaciones dinerarias no afectará el pago del Canon de Arrendamiento.

10.1.1.2. Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

10.1.1.2.1. Las reparaciones necesarias

Coltel asumirá el costo de las reparaciones o mantenimientos del Área Arrendable Inicial mientras se encuentre ocupando dicha Área Arrendable Inicial. El Originador asumirá los costos de las adecuaciones y mejoras que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial, siempre que impliquen la reubicación de áreas que ya hubieren estado habilitadas.

El incumplimiento del Originador en realizar las reparaciones necesarias en el Área Arrendable Final puede resultar eventualmente en la suspensión del pago del Canon de Arrendamiento por Coltel mientras se realizan dichas reparaciones necesarias o en la compensación del Canon de Arrendamiento contra el valor de dichas reparaciones necesarias.

Factores de Mitigación

El Originador será el principal responsable de asumir dichas reparaciones necesarias por lo que en la medida en que el Originador cumpla con su obligación no se afectarán los Flujos de Caja.

El Originador además contratará y mantendrá vigentes las Pólizas de Seguros descritas en la Sección 6.3 de este Prospecto.

Por otra parte, si el Originador no atiende oportunamente su obligación de llevar a cabo las reparaciones necesarias, entonces el Comité Fiduciario podrá ordenar que se usen recursos de la Subcuenta de Reserva para atender dichas reparaciones necesarias que califican como Gastos del Inmueble, gastos que podrá recobrar mediante el cobro de los Pagarés.

Con cargo a dicha Subcuenta de Reserva también se podrá tomar o pagar la prima de dicha póliza si el Originador no la pagare con por lo menos cuarenta (40) Días de antelación.

Habrá en todo momento durante la vigencia del Proceso de Titularización, una Póliza que cubra la pérdida total o parcial los Cánones resultante de la decisión de Coltel de dejar de pagar en todo o en parte el Canon de Arrendamiento mientras el Área Objeto de Arriendo no esté disponible en todo o en parte según se describe en la Sección 6.3 de este Prospecto.

10.1.1.2.2. <u>El incumplimiento de la obligación del Originador de pagar los Gastos del Inmueble que pueden poner en riesgo el Área Objeto de Arriendo y eventualmente podrían dar lugar a la extinción del Contrato de Arrendamiento</u>

Pueden terminar los derechos del Patrimonio Autónomo Emisor a recibir el Canon de Arrendamiento de Coltel si los derechos del Fideicomiso Morato sobre el Área Objeto de Arriendo se transfieren en virtud de una ejecución de obligaciones por ciertos Gastos del Inmueble a un tercero o al acreedor de dichos Gastos del Inmueble, como por ejemplo si la Secretaría de Hacienda Distrital ejecuta su derecho a recibir los Impuestos sobre el Inmueble que constituye el Área Objeto de Arriendo si el Fideicomiso Morato y un tercero adquiere en virtud de la ejecución la propiedad de dicho inmueble. Lo anterior en la medida en que el nuevo dueño no estaría obligado a asumir el Contrato de Arrendamiento y Coltel se podría ver obligado a pagar por el arrendamiento bajo un nuevo contrato con el nuevo dueño.

Factores de Mitigación

Para cubrir los impuestos prediales y de valorización que se causen sobre el Inmueble y los demás Gastos del Inmueble, el Contrato de Fiducia de la Emisión prevé los siguientes mecanismos:

(i) Según el Contrato de Fiducia de la Emisión, si el Agente de Manejo no ha recibido evidencia del pago de los Gastos del Inmueble o no ha podido atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión por falta de ingresos derivados del pago del Canon de Arrendamiento, el Agente de Manejo podrá:

a. Utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva, sujeto, en el caso de los Gastos del Inmueble, a la aprobación del Comité Fiduciario (salvo por los Gastos del Inmueble relativos a las Pólizas que no requerirán autorización del Comité Fiduciario), gastos que podrá recobrar mediante el cobro de los Pagarés;

b. Emitir un Llamado de Contribuciones con el fin de que el Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor una suma equivalente al valor de los Gastos del Inmueble que se encuentren pendientes de cumplimiento, el cual deberá cubrirse en un término de veinte (20) Días, y para el efecto el Originador:

i. Deberá transferir al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a la de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o Gastos del Inmueble con destino a la Subcuenta de Reserva; o

ii. Entregar evidencia aceptable al Agente de Manejo de que ha pagado directamente los Gastos del Inmueble si el Llamado de Contribuciones se refiere a Gastos del Inmueble.

(ii) El Fideicomiso Morato es propietario del Área Objeto de Arriendo y, a su turno, el Patrimonio Autónomo Emisor es titular de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, que le permiten evitar que se modifiquen las salvaguardas establecidas a favor del Patrimonio Autónomo Emisor sin el consentimiento del Patrimonio Autónomo Emisor, las cuales incluyen la obligación del Fideicomiso Morato de conservar la propiedad sobre el Área Arrendable Inicial.

10.1.2. Por Causas Relacionadas y/o Atribuibles a Coltel

10.1.2.1. Riesgo de mora en el pago del Canon de Arrendamiento.

Este riesgo se puede presentar en general por incumplimientos de los Contratos de la Transacción por parte de Coltel que causen que no se reciban en forma completa los Cánones de Arrendamiento.

Este riesgo puede verse incrementado por el hecho de que el Patrimonio Autónomo Emisor sólo puede dar por terminado el Contrato de Arrendamiento ante incumplimientos de Coltel mayores al 30% del valor del Canon de Arrendamiento en cualquier mes o ante incumplimientos de al menos el 30% del valor del Canon de Arrendamiento por seis (6) meses consecutivos o más durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

Factores de Mitigación

El dimensionamiento del Monto de la Reserva fue realizado teniendo en consideración, entre otros, el posible incumplimiento máximo de Coltel antes de dar lugar al derecho del Originador a terminar el Contrato de Arrendamiento. Esto equivale al incumplimiento por parte de Coltel del pago del 30% del Canon de Arrendamiento de seis (6) meses consecutivos, y se realizó en cada momento de la vida de la Emisión hasta su vencimiento.

Adicionalmente, los retrasos en el pago del Canon de Arrendamiento por parte de Coltel causan, en los términos de la Cláusula 2.5 del Contrato de Arrendamiento, intereses de mora a la máxima tasa legal permitida por la ley, lo cual prevé una compensación de perjuicios que ocasionen la demora en el pago del Canon de Arrendamiento.

(i) Riesgo de Terminación Unilateral por Coltel.

Este riesgo se puede presentar en general por la decisión de Coltel de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Arrendamiento. En caso de que Coltel termine el Contrato de Arrendamiento en forma unilateral y sin justa causa deberá pagar a favor del Patrimonio Autónomo Emisor la Compensación por Terminación Anticipada.

Sin embargo, en el evento en que Coltel dispute que la terminación fue sin justa causa o demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada, el Patrimonio Autónomo

Emisor se verá obligado a iniciar acciones legales para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada las cuales pueden tardar cerca de tres (3) años en resolverse definitivamente y permitir la ejecución después de un proceso ejecutivo.

Factores de Mitigación

En caso de que ocurra la Terminación Anticipada del Contrato por decisión unilateral del Coltel, hasta que se ocurra un Evento de Prepago Total, los Inversionistas podrán continuar con el servicio de la deuda de los Títulos mediante la vinculación de un Nuevo Arrendatario que remplace a Coltel en los términos del Nuevo Contrato de Arrendamiento, o podrán determinar la redención anticipada de los Títulos mediante la suspensión del pago de Capital respecto de los Títulos y destinar los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva para el pago de los Intereses. En este último caso el pago del Capital quedará suspendido hasta que se reciban pagos por la Compensación por Terminación Anticipada.

En caso de que la Subcuenta de Reserva se encuentre en su nivel más bajo de fondos esperado (excluidas las reducciones resultantes del incumplimiento del Originador de asumir los Gastos del Inmueble y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión), existirán en la Subcuenta de Reserva recursos suficientes para asumir el pago de Intereses hasta por treinta (30) meses.

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía sobre Derechos Fiduciarios Inicial estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía sobre los Derechos Fiduciarios Inicial si no ha recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable

Inicial que junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea igual por lo menos al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Para efectos de claridad, el avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión al correspondiente al del Área Arrendable Inicial desde que permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Área Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. Al valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, desde el momento de su expedición, se le sumará un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante los (6) seis meses anteriores al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se expida la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia. En todo caso, de presentarse deflación durante dicho periodo de (6) seis meses, el valor de la garantía no se modificará a la baja, sino que se mantendrá en el último valor asignado.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá incrementarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante el periodo de seis meses que termina el mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba realizar la renovación, a menos que haya habido deflación, caso en el cual el último valor de la garantía se mantendrá vigente. Si no se realiza el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia dentro de los treinta (30) días siguientes al periodo de seis meses correspondiente, el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

~~La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios.~~ El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

El avaluador será un tercero independiente tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo. Dicho avaluador será designado por el Comité Fiduciario.

Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62 y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

   De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

   Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "Fiduciaria Respectiva"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo ~~titular de~~titularde los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

c. El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

d. En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable ~~Inicial~~Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

(ii) Insolvencia de Coltel

Si Coltel es admitido en un proceso de reorganización de conformidad con la Ley 1116 de 2006, Coltel seguirá obligada al pago de los Cánones de Arrendamiento que se causen con posterioridad a la admisión de Coltel al proceso de reorganización, pero los Cánones

que se hayan causado con anterioridad a dicha admisión quedarán sujetos al resultado del proceso o acuerdo de reorganización.

Si para la época del proceso de reorganización de Coltel, el Canon de Arrendamiento es superior al precio de mercado, Coltel podrá solicitar al Patrimonio Autónomo Emisor la renegociación de los términos del Contrato de Arrendamiento para reducir el monto del Canon de Arrendamiento.

Si no se logra dicha renegociación, el juez del concurso puede ordenar la terminación del Contrato de Arrendamiento, caso en el cual al Patrimonio Autónomo Emisor simplemente se le reconocería como crédito dentro del proceso de reorganización la indemnización por Terminación Anticipada del Contrato. La indemnización a pagar en este caso podría no ser equivalente a la Compensación por Terminación Anticipada y no existen precedentes judiciales sobre cómo se calcula dicha indemnización y por lo tanto no se puede determinar si la misma sería suficiente permitir el pago total del Saldo de Capital Vigente del Proceso de Titularización.

Si Coltel es admitida a un proceso de liquidación judicial, el Contrato de Arrendamiento terminaría por efecto de ley, y el Patrimonio Autónomo Emisor podría eventualmente recibir una indemnización por razón de dicha terminación anticipada, en caso de ser decretada por el juez del concurso. Dicha indemnización probablemente sería equivalente al valor de los Cánones de Arrendamiento que se habría causado desde la Terminación Anticipada del Contrato hasta la fecha de su vencimiento original, pero tampoco existen precedentes judiciales que confirmen esta interpretación.

Factores de Mitigación

En caso de una insolvencia de Coltel, se cuenta con el fondeo de las cuentas de reserva descritas en el presente Prospecto.

En caso de terminación del Contrato de Arrendamiento, con ocasión de autorización dada para el efecto dentro del proceso de reorganización o con ocasión de la liquidación judicial de Coltel, el Patrimonio Autónomo Emisor tendrá el derecho de celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento y, agotado el Período de Suspensión de las Amortizaciones podrá hacer efectiva la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

10.2. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad de que se generen pérdidas para los Inversionistas por la poca o nula liquidez de los Títulos en el Mercado Secundario. Teniendo en cuenta que los Títulos a emitir corresponden a una nueva emisión, no existe un mercado de los mismos, por lo que no es posible garantizar la liquidez de los Títulos que van a ser emitidos.

Factores de Mitigación

Al respecto se aclara, que los Títulos emitidos estarán inscritos en la BVC, razón por la cual se podrán negociar libremente en el Mercado Secundario o directamente en el mercado *over the counter*. En todo caso los títulos solamente podrán ser negociados entre inversionistas autorizados de que tratan los artículos 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del

Decreto 2555 de 2010 conforme a lo dispuesto en el Título 3 del Libro 2 de la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010.

Sin perjuicio de ello, el Patrimonio Autónomo Emisor no puede garantizar las condiciones de liquidez del mercado, el cual históricamente ha presentado escenarios de baja liquidez y volatilidad. El Patrimonio Autónomo Emisor tampoco puede determinar los eventos que pudieren generar un deterioro adicional de la liquidez. Por tanto, esta condición debe ser asumida por el Inversionista antes de realizar su inversión.

10.3. Riesgo de inflación

Aunque los Títulos presentan una cobertura natural pues el servicio de la deuda y la fuente de pago están indexados al IPC, la estructura de la Emisión presenta un desfase interanual entre la fecha en que el servicio de la deuda y el Canon de Arrendamiento se actualizan. El Contrato de Arrendamiento establece que el Canon de Arrendamiento se ajustará anualmente por inflación el 27 de febrero de cada año con base al IPC para el año anterior, mientras que los Títulos, si son de la Serie A se ajustan a la inflación vigente al inicio de cada Periodo de Intereses y son de la Serie B se ajustan a la inflación por referencia a la UVR tasa vigente en el último día del Periodo de Intereses. Como resultado, los valores pagaderos por los Títulos pueden aumentar significativamente por un shock inflacionario durante la vigencia de dichos Títulos. Esta variación podría dar lugar a que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba fondos insuficientes para realizar pagos de los Títulos a medida que esto se causen.

Factores de Mitigación

La estructura de los Títulos ofrece la Subcuenta de Reserva que puede ser utilizada en caso de que se materialice un desfase interanual y se requiera proveer recursos temporales para el pago de los Títulos.

Además, en el caso de que se emitan Títulos de la Serie B, al estar indexados a la UVR, los Títulos cuentan con una mayor resistencia a las presiones inflacionarias pues cualquier choque no esperado es absorbido de manera uniforme en el perfil de pago de los Títulos durante toda la vida de la Emisión.

10.4. Riesgo operativo

El riesgo operativo es la posibilidad de que se generen pérdidas para los Tenedores por fallas de tipo tecnológico, de comunicaciones, de respaldo de la información, de procesos o de Personas que pueden retrasar o afectar el desarrollo normal de las actividades y compromisos bajo la Emisión.

Para mitigar este riesgo, se han incorporado los siguientes mecanismos de mitigación dentro del esquema de la Emisión: (i) la definición de un esquema de subcuentas administrado por el Agente de Manejo para los diferentes pagos que se realicen bajo la Emisión; (ii) la experiencia del Agente de Manejo encargado de ejecutar los pagos bajo la Emisión; (iii) la existencia de planes de contingencia y continuidad de negocio del Agente de Manejo y; (iv) la aplicación por parte del Agente de Manejo de las disposiciones establecidas en el manual de administración de riesgo operativo SARO, fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, (v) las actividades a cargo del Agente de Monitoreo previstas en este Prospecto y en el

Contrato de Fiducia de la Emisión y (vi) la Subcuenta de Reserva del Patrimonio Autónomo Emisor.

10.5. Riesgo de expropiación

Se trata del riesgo de que el Área Objeto de Arriendo, sea expropiado en todo o en parte por vía judicial o administrativa y que, por virtud de dicha expropiación, se dé por terminado el Contrato de Arrendamiento o se pida una reducción en el Canon de Arrendamiento.

En tiempos de paz, toda expropiación debe ser precedida por el pago de la correspondiente indemnización.

Factores de Mitigación

(i) Mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial, en caso de expropiación total del Lote Morato, este riesgo se mitiga a través de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato en cabeza del Patrimonio Autónomo Emisor, de manera que si se recibe el pago de la compensación por la expropiación del Lote Morato el mismo serviría para pagar en su integridad o en parte el Capital del Proceso de Titularización.

(ii) Si ocurre una expropiación parcial del Lote Morato mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial, el Originador tiene el derecho y asume la obligación de reubicar al Área Arrendable Inicial dentro del Lote Morato, para lo cual el Otrosí No. 2 le concede un plazo de 18 meses. Para el efecto podrá utilizar los recursos provenientes del pago por expropiación que serán recibidos por el Patrimonio Autónomo Emisor en virtud de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato. Mientras ocurre dicha reubicación, la eventual reducción temporal del Canon de Arrendamiento el pago del Capital y los Intereses de los Títulos se podrá realizar con cargo a la Subcuenta de Excedentes o la Subcuenta de Reserva.

(iii) Si ocurre una expropiación total del Inmueble o de la parte del mismo a la que corresponda el Área Objeto de Arriendo, cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final, se espera que el pago de la indemnización por expropiación sea suficiente para pagar el Saldo de Capital Vigente de los Títulos.

(iv) La ocurrencia de una expropiación parcial del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final muy poco probable, porque el Inmueble hará parte de una edificación que no será fácilmente aprovechable en forma parcial, lo que obligaría en la mayoría de los casos a una expropiación total de la edificación y por ende del Inmueble.

10.6. Riesgo de caso fortuito

Riesgos que contemplan la ocurrencia de hechos imprevisibles que resulten en un impacto negativo en el desarrollo del Contrato de Arrendamiento, incluyendo: (i) eventos de fuerza mayor normalmente asegurables, principalmente relacionados a desastres naturales incluyendo terremotos, inundaciones, incendios, sequías y otros; y (ii) eventos de fuerza mayor no asegurables como actos de terrorismo o guerras.

Factores de Mitigación

En el caso de riesgos asegurables, generalmente podrá mitigarse mediante la contratación de seguros y disponibilidad de la Subcuenta de Reserva para hacer frente a eventos puntuales / temporales.

10.6.1. Riesgo de pérdida total del inmueble cubierto por las Pólizas

(i) Si la pérdida total ocurre mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial, este riesgo se mitiga si la pérdida ocurre por un riesgo cubierto por las Pólizas porque (a) el Contrato de Arrendamiento no podrá ser terminado unilateralmente de forma justificada por Coltel si la reubicación o reparación del Área Arrendable Inicial ocurre dentro de los 18 meses siguientes al evento de pérdida en los términos del Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento y (b) del producto de las Pólizas de las que será beneficiario el Patrimonio Autónomo Emisor, la compensación por el daño emergente se destinará a que el Originador o el Fideicomiso Morato provean a Coltel un área de reemplazo al Área Arrendable Inicial. Mientras ocurre dicha reubicación, Coltel podrá dejar de pagar el Canon, pero el pago del Capital y los Intereses de los Títulos se podrá realizar con cargo a la Subcuenta de Excedentes, la Subcuenta de Reserva o los pagos de pérdida total o parcial los Cánones bajo la Póliza correspondiente.

(ii) Si la pérdida total ocurre por un riesgo cubierto por las Pólizas mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final, este riesgo se mitiga porque se espera que el valor del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital y por lo tanto con el pago de la indemnización por daño emergente bajo la Póliza sea posible realizar la readquisición total de los Títulos.

(iii) En todo caso, si por cualquier razón se presenta una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento el Patrimonio Autónomo Emisor podrá celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento y si no fuere posible, entonces después de que se termine el Período de Suspensión de las Amortizaciones, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá hacer efectiva la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

10.6.2. Riesgo de pérdida parcial del Inmueble cubierto por las Pólizas

Si ocurre una pérdida parcial por un hecho cubierto por las Pólizas este riesgo se mitiga porque (a) el Contrato de Arrendamiento no podrá ser terminado unilateralmente de forma justificada por Coltel si la reubicación o reparación del Área Arrendable Inicial ocurre dentro de los 18 meses siguientes al evento de pérdida en los términos del Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento y (b) el producto de las Pólizas de las que será beneficiario el Patrimonio Autónomo Emisor, esto es, la compensación por el daño emergente de los daños asegurados, se destinará a que el Originador provea a Coltel un área de reemplazo mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial o a que el Originador repare el Inmueble mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final. Mientras ocurre dicha reubicación o reparación, Coltel podrá dejar de pagar el Canon en forma parcial, pero el pago del Capital y los Intereses de los Títulos se

podrá realizar con cargo a la Subcuenta de Reserva o los pagos de pérdida total o parcial los Cánones bajo la Póliza correspondiente.

En todo caso, si por cualquier razón se presenta una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento y si no fuere posible, entonces después de que se termine el Período de Suspensión de las Amortizaciones, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá hacer efectiva la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

10.7. Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

Es el riesgo de que cualquiera de las partes del Contrato de Arrendamiento o alguno de sus socios o administradores sea incluido en la Lista o alguna de las partes sea condenada por autoridades competentes por delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo o cualquier de los delitos fuente de éstos y/o por la administración de recursos relacionados y, por tanto, la otra parte pueda dar por terminado unilateralmente el Contrato de Arrendamiento con justa causa y reclamar los perjuicios causados.

Factores de Mitigación

Este riesgo se mitiga en consideración a: (i) la trayectoria comercial e historia de ambas partes del Contrato de Arrendamiento; (ii) la administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo incluido en la cláusula vigesimosegunda del Contrato de Arrendamiento y; (iii) el derecho a la indemnización de perjuicios del Originador cedido al Patrimonio Autónomo Emisor, si la terminación la decide el Patrimonio Autónomo Emisor por razones imputables a Coltel.

10.8. Riesgo de corrupción

Es el riesgo de incumplimiento de las leyes, estatutos, reglamentos y códigos aplicables en materia de lucha contra la corrupción (incluyendo la Ley de los Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero) por cualquiera de las partes, las sociedades o Personas que las controlan, sus filiales, socios, directivos, administradores, empleados y agentes, que estén relacionados con el objeto del Contrato de Arrendamiento o la no adopción (y no corrección) de políticas y procedimientos propios para garantizar el cumplimiento de dichas normas y que, por tanto, puede dar lugar a la terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento con justa causa y reclamar los perjuicios causados.

Factores de Mitigación

Este riesgo se mitiga en consideración a: (i) la trayectoria comercial e historia de ambas partes del Contrato de Arrendamiento; (ii) la administración del riesgo de corrupción incluido en la cláusula vigésima del Contrato de Arrendamiento y (iii) el derecho a la indemnización de perjuicios del Originador cedido al Patrimonio Autónomo Emisor, si la terminación la decide el Patrimonio Autónomo Emisor por razones imputables a Coltel.

10.9. Riesgo de Prepago de los Títulos

El riesgo de prepago de los Títulos es la posibilidad de que los Tenedores reciban, de manera anticipada, el Capital y los Intereses. Un prepago de los Títulos podría generarse

cuando se presente un Evento de Prepago Total con ocasión de una Causal de Terminación, por la Terminación Anticipada del Contrato o con ocasión de un prepago voluntario descrito en la Sección 5.25.

Factores de Mitigación

Al respecto, es importante aclarar que el riesgo de prepago de los Títulos es una condición propia de esta clase de instrumentos, por lo que la Emisión no contempla un mitigante para este tipo de riesgo, el cual debe ser evaluado y asumido por el Inversionista al momento de realizar la inversión.

11. Contrato de Arrendamiento

11.1. Condiciones generales

El Contrato de Arrendamiento regula el arrendamiento del Área Objeto de Arriendo y por el mismo el Originador se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel, y Coltel se obligó en contraprestación a pagar el Canon de Arrendamiento.

Durante la vida del Contrato de Arrendamiento, el Área Objeto de Arriendo se compone de dos espacios físicos diferentes en tres momentos diferentes: (i) corresponde al Área Arrendable Inicial hasta que finalice la construcción del Inmueble e inicie el Periodo de Traslado y; (ii) después de que finalice la construcción del Inmueble e inicie el Periodo de Traslado, la constituirá simultáneamente el Área Arrendable Inicial en todo lo que no hubiere sido trasladado al Área Arrendable Final y el Área Arrendable Final en todo lo que hubiere sido trasladado al Área Arrendable Final y; (iii) una vez terminado el Periodo de Traslado, la constituye sólo el Área Arrendable Final.

El valor mensual del Canon de Arrendamiento es de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) de 2020 ajustados cada 27 de febrero con base en el IPC del año inmediatamente anterior, que Coltel se obligó a pagar en favor del Originador, mes anticipado, dentro de los quince (15) primeros Días de cada mes siempre que el Originador (y a partir del aporte a favor del Patrimonio Autónomo Emisor), este último, radique en forma física o electrónica (según a lo que esté obligado) la factura correspondiente y esté en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

La mora en el pago del Canon de Arrendamiento se causa cinco (5) Días después de recibir notificación del Originador (y a partir del aporte a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, por este último) de no haber recibido el pago y corresponde a la máxima tasa legal permitida por la Ley Aplicable.

El Contrato de Arrendamiento tiene una duración de veinticinco (25) años a partir de la fecha en que se suscribió la Escritura Pública. Vencido el plazo inicial, se prorroga automáticamente por periodos iguales de dos (2) años siempre que las partes no manifiesten con una anterioridad de dos (2) años al vencimiento inicial, su intención de terminarlo.

Con posterioridad a la primera prórroga, es decir, una vez se hubiere renovado el Contrato de Arrendamiento por primera vez, el término para notificar la intención de no extender el plazo del Contrato de Arrendamiento es de un (1) año.

El Originador no podrá transferir el derecho de dominio del Área Arrendable Final a un tercero a menos que en el documento de transferencia garantice que el adquirente respetará las condiciones fijadas en el Contrato de Arrendamiento.

11.2. Condiciones de Construcción del Inmueble y traslado

El cambio del Área Objeto de Arriendo del Área Arrendable Inicial al Área Arrendable Final depende de la construcción del Inmueble que, a su turno, depende de: (i) las Condiciones de Construcción del Inmueble y; (ii) las condiciones básicas de traslado. Son Condiciones de Construcción del Inmueble, las siguientes:

(i) Que se hubiere emitido resolución por parte de una curaduría urbana de la ciudad de Bogotá, otorgando licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble;

(ii) Que dicha licencia de construcción se encontrare ejecutoriada;

(iii) Que se hubiere constituido el Fideicomiso Morato (condición cuyo cumplimiento ya se ha verificado);

(iv) Que se hubieren cumplido con los requisitos de punto de equilibrio técnico y financiero dispuestos en el Fideicomiso Morato (denominados en dicho Fideicomiso Morato como "Condiciones de Inicio"); y

(v) Que se hubiere suscrito por el Originador el Acta de Inicio de Construcción.

Cumplidas las Condiciones de Construcción del Inmueble, el Originador tiene un término de treinta y seis (36) meses para desarrollar la construcción del Inmueble. Sin embargo, la demora en el cumplimiento de esta obligación no afectará el pago del Canon de Arrendamiento.

Son condiciones básicas de traslado, las siguientes:

(i) Que la estructura del Inmueble se encuentre totalmente terminada y sus fachadas construidas;

(ii) Que el Inmueble cuente con el certificado de ocupación establecido por la ley vigente y éste hubiere sido entregado al Originador;

(iii) Que el Inmueble haya recibido el certificado técnico de redes por parte de bomberos y este hubiere sido entregado al Originador;

(iv) Que el Inmueble cuente con conexión definitiva de servicios públicos, salvo que se dieren entregas parciales del área dentro del Inmueble, en cuyo caso podrán hacerse entregas con conexión provisional de servicios públicos.

(v) Que se cumpla con todas las condiciones técnicas y de dotación acordadas en el Anexo 6 y 7 del Contrato de Arrendamiento, verificado por el comité de diseño y traslado descrito en el Contrato de Arrendamiento.

De las condiciones enunciadas, a la fecha de este Prospecto, no se ha cumplido ninguna. Cumplidas estas condiciones, se comienza el Periodo de Traslado, previa notificación por parte del Originador con al menos treinta (30) Días de anticipación.

11.3. Cesión y subarriendo

Coltel no podrá ceder el Contrato de Arrendamiento sin la autorización previa, expresa y escrita del Originador.

Coltel podrá subarrendar total o parcialmente el Área Objeto de Arriendo, pudiendo el Originador revisar la documentación legal del potencial subarrendatario.

El Originador podrá ceder el contrato dentro de los trece (13) meses siguientes a partir de su entrada en vigencia, mediando la autorización previa, escrita y expresa de Coltel, quien no se podrá rehusar a aceptar la cesión si la misma tiene por finalidad la financiación del pago del Lote Morato y la construcción del Inmueble, siempre y el Originador presente a Coltel la estructura financiera que respalda el pago del Lote Morato y la construcción del Inmueble. En todo caso, el Originador debe conservar su condición de arrendador durante los primeros trece (13) meses. Las mismas reglas aplican en caso de querer ceder los Derechos Económicos.

11.4. Modificaciones al Área Arrendable Inicial

El Área Arrendable Inicial podrá modificarse, en la medida en que así sea requerido por el Originador para efectos de adelantar la construcción del Inmueble o cualquier desarrollo inmobiliario que encuentre pertinente adelantar dentro del Lote Morato. Así, el Originador podrá solicitar a Coltel hacer entregas parciales del Área Arrendable Inicial siempre que no impida la correcta ejecución de las actividades que desarrolla Coltel y de conformidad con el Contrato de Arrendamiento.

11.5. Reparaciones y mejoras

Coltel asumirá el costo de las reparaciones o mantenimientos del Área Arrendable Inicial mientras se encuentre ocupando dicha Área Arrendable Inicial. El Originador asumirá los costos de las adecuaciones y mejoras que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial, siempre que impliquen la reubicación de áreas que ya hubieren estado habilitadas. Coltel asumirá los costos de las adecuaciones y mejoras si éstas se realizan a su discreción.

Cualquier mejora o adecuación sobre el Área Arrendable Inicial será de propiedad del Originador o del Fideicomiso Morato en caso que se produzca el traslado al Área Arrendable Final o se termine el Contrato de Arrendamiento, lo que ocurra primero.

Coltel podrá realizar la construcción o realización de mejoras no necesarias requeridas para la puesta en funcionamiento del Inmueble, siempre que no afecten la estabilidad del mismo. Serán de cargo del Originador las mejoras necesarias y de Coltel las mejoras no necesarias sobre el Inmueble. Las mejoras o adecuaciones que quiera realizar Coltel en el Inmueble y que no correspondan a adecuaciones o mejoras que debe realizar para iniciar su operación en el Inmueble, deben contar con la autorización previa y por escrita del Originador.

A la terminación del Contrato de Arrendamiento, Coltel podrá a su elección remover por su cuenta las construcciones (siempre y cuando no afecte con ello la estabilidad del Inmueble) hechas en la zona arrendada o dejarlas en el estado en que se encuentren. El Originador permitirá a Coltel retirar toda la maquinaria, mobiliario, avisos o cualquier otro bien de cualquier otra clase ubicado en las áreas arrendadas que sean propiedad de Coltel y que conforme al Área Objeto de Arriendo no accedan al inmueble correspondiente. Si Coltel decide dejar las mejoras en el Inmueble, el Originador no está obligado a reconocer suma alguna a Coltel por este concepto, salvo que las partes acuerden por escrito cuando este evento tenga lugar.

Las reparaciones y mantenimientos se ciñen a lo establecido en los anexos 6 y 7 del Contrato de Arrendamiento.

11.6. Servicios Públicos

El Originador no es responsable de garantizar la disponibilidad de los servicios públicos en el Área Arrendable Inicial y se encargará de que el Área Arrendable Final cuente con la disponibilidad de servicios públicos para la fecha en que se realice la entrega total o parcial de ésta.

En cualquier caso, Coltel deberá pagar los cargos ordinarios de los servicios públicos en el Área Objeto de Arriendo conforme a los consumos de los medidores hasta la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento.

11.7. Gastos

Todos los gastos de sostenimiento del Área Arrendable Inicial (administración, vigilancia, control de accesos, seguridad de espacios comunes y cualquier otro gasto ocasionado por la administración y gestión del Área Arrendable Inicial) serán de exclusiva cuenta de Coltel.

Las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración del Área Arrendable Final correrán por cuenta exclusiva del Originador. Esta obligación se extiende incluso después de una cesión del Contrato de Arrendamiento o de sus Derechos Económicos por parte del Originador, de manera que siempre será una obligación del Originador, salvo que cuente con autorización previa, expresa y escrita de Coltel para ceder dichas obligaciones.

El no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración no dará lugar a la retención del Canon de Arrendamiento ni a deducirlas del mismo, pero Coltel podrá pagarlas directamente, notificando por escrito al Originador su intención de hacerlo, luego de lo cual el Originador tendrá tres (3) Días Hábiles para cancelar los saldos insolutos.

Si Coltel pagare directamente las cuotas ordinarias y/o extraordinarias mencionadas, podrá requerir judicialmente al Originador para la devolución de los dineros pagados y podrá cobrar intereses a la tasa máxima legal permitida siempre que hubiere hecho las notificaciones de rigor. De lo contrario, sólo podrá cobrar intereses a partir del tercer Día Hábil siguiente contado desde el momento en que hubiere notificado al Originador acerca del pago.

11.8. Resolución de conflictos

Toda controversia relativa al Contrato de Arrendamiento se resolverá por un tribunal de arbitramento sujeto al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, integrado por tres árbitros designados por las partes de común acuerdo o por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, si no fuere posible, que decidirá en derecho.

11.9. Terminación

El Contrato de Arrendamiento podrá terminar por:

(i) Mutuo acuerdo escrito;

(ii) Decisión unilateral de Coltel durante el término inicial de veinticinco (25) años, con previa notificación de seis (6) meses y cancelando como sanción una suma igual al valor de los Cánones de Arrendamiento pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial;

(iii) Durante los periodos de prórroga, cualquiera de las partes puede terminar el contrato dando una notificación con por lo menos seis (6) meses de antelación y cancelando a título de sanción un único valor correspondiente a seis cánones de arrendamiento;

(iv) Por vencimiento del término y si las partes deciden no prorrogarlo;

(v) Si Coltel entra en un proceso de liquidación;

(vi) Ante cualquier incumplimiento de Coltel, incluyendo:

a. Si Coltel incumple el pago total o parcial superior al 30% del valor del Canon de Arrendamiento durante cualquier mes o si incumple el pago parcial inferior al 30% del valor del Canon de Arrendamiento por seis (6) meses consecutivos durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y dando aviso con al menos diez (10) Días Hábiles de antelación de la intención de terminar el Contrato de Arrendamiento. Recibida la comunicación, Coltel podrá ponerse al día en el pago de las obligaciones dinerarias pendientes o acogerse a la terminación del Contrato de Arrendamiento. Terminado el Contrato de Arrendamiento con base en esta causa, Coltel tendrá seis (6) meses para la restitución del inmueble contados a partir de la comunicación referida. Durante el plazo que se tome Coltel para la restitución, habrá lugar al pago en favor del Originador de una suma mensual igual al valor que estuviere siendo cancelado a título de Canon de Arrendamiento; y

b. Si Coltel incurre en cualquier inexactitud, falsedad o incumplimiento de cualquier otra cláusula del Contrato de Arrendamiento.

(vii) Si cualquiera de las partes o sus socios o administradores es incluida en la Lista en cualquier momento durante el término de duración del Contrato de Arrendamiento;

(viii) Si cualquiera de las partes incurre en un delito de lavado de activos y financiación del terrorismo o cualquiera de los delitos fuente de éstos y/o por la administración de recursos relacionados;

(ix) Si cualquiera de las partes remite información suya incompleta y/o inexacta sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole; y

(x) El incumplimiento no corregido de las leyes, estatutos, reglamentos y códigos aplicables en materia de lucha contra la corrupción (incluyendo la Ley de los Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero) por cualquiera de las partes, las sociedades o Personas que las controlan, sus filiales, socios, directivos, administradores, empleados y agentes, que estén relacionados con el objeto del Contrato de Arrendamiento o la no adopción (y no corrección) de políticas y procedimientos propios para garantizar el cumplimiento de dichas normas.

Ante un Evento de Reducción del Canon de Arrendamiento Coltel no puede dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, salvo que el mismo no sea superado dentro de los 18 meses siguientes a la ocurrencia del evento.

12. El Activo Subyacente

12.1. Descripción del Activo Subyacente

El Activo Subyacente de la Emisión es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados.

Los Flujos de Caja correspondientes a los Derechos Económicos serán de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) (que se ajustarán cada 27 de febrero con base en el IPC a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), por cada mes contado a partir del día 27 siguiente a la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 294 meses desde dicha Fecha de Emisión, si la misma ocurre antes del 27 de agosto de 2020 o de 291 meses si la Fecha de Emisión es el 27 de agosto de 2020 o una fecha posterior. En consecuencia, los Flujos de Caja correspondientes al Proceso de Titularización serán aquellos que resulten de aplicar al valor indicado el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, no constituyen en sí mismos el Activo Subyacente sino que se establecen como mecanismos de seguridad o pago para:

(i) En el caso de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, proteger el Activo Subyacente de potenciales decisiones del Originador que resulten en modificación, reducción o extinción de los Flujos de Caja;

(ii) En el caso de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, permitir al Patrimonio Autónomo Emisor, el ejercicio de los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador, ante un incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel; y

(iii) En el caso de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato:

a. Permitir la realización de pagos a favor de los Tenedores de los Títulos ante eventos expropiación total del Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el Área Arrendable Inicial o expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponde el Área Arrendable Final si el Área Objeto de Arriendo es esta última.

b. Permitir la reubicación o reparación del Área Objeto de Arriendo ante un Evento de Reducción del Canon.

El Originador podrá transferir parte del Área Arrendable Inicial a otros fideicomisos desarrolladores de proyectos de construcción, de propiedad del mismo Fideicomiso Morato, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: (i) el fideicomiso correspondiente sea controlado por el Fideicomiso Morato; (ii) el fideicomiso correspondiente se comprometa a respetar las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento, y se conserven todos los derechos y prerrogativas en cabeza del Fideicomiso Morato, incluidos los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato en cabeza del Patrimonio Autónomo Emisor, a satisfacción del Agente de Monitoreo.

13. Contrato de Fiducia de la Emisión

13.1. Constitución del Patrimonio Autónomo Emisor

El Originador, actuando como fideicomitente, deberá transferir a título de fiducia mercantil los Derechos Económicos y los Flujos de Caja para constituir el Patrimonio Autónomo Emisor.

De acuerdo con el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, el Activo Subyacente vinculado al Proceso de Titularización no hace parte de los bienes del Originador y/o del Agente de Manejo, puesto que el Patrimonio Autónomo Emisor es independiente y sus recursos están destinados exclusivamente al pago de las obligaciones que contraiga a través del Agente de Manejo. Por ello, el Activo Subyacente no constituirá prenda general de los acreedores del Originador y/o el Agente de Manejo y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pueda afectarlos.

El Originador transfiere al Agente de Manejo, de forma irrevocable y a título de fiducia mercantil, los siguientes recursos:

(i) Los Derechos Económicos y sus correspondientes Flujos de Caja;

(ii) La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales;

(iii) Los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato; y

(iv) Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento.

(v) Los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(vi) Los aportes de dinero que de tiempo en tiempo efectúe el Originador.

Con la transferencia de dichos recursos se constituye de manera irrevocable un patrimonio autónomo, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el Contrato de Fiducia de la Emisión, afecto a la finalidad y objeto de dicho contrato y al cual se aplican de manera especial los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y demás normas concordantes.

13.2. Duración

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una duración de hasta el Periodo de Amortización más tres (3) meses. No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ser liquidado anticipadamente, de acuerdo con las reglas establecidas en dicho contrato para tales efectos.

Vencido el término anterior, y cuando aún existan obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el término del contrato se prorrogará hasta que se haya cumplido a cabalidad con el objeto del Contrato de Fiducia de la Emisión.

13.3. Cuentas y Cascada de Pagos

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá: (i) una cuenta bancaria general (la "**Cuenta General**") a la cual ingresarán todos los recursos; y (ii) las siguientes subcuentas:

(ii) Subcuenta Emisión Titularización.
(iii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.
(iv) Subcuenta de Pago Lote Morato.
(v) Subcuenta de Ingresos Ordinarios.
(vi) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.
(vii) Subcuenta de Servicio de la Deuda.
(viii) Subcuenta de Reserva.
(ix) Subcuenta de Excedentes.
(x) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.
(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados.
(xii) Subcuenta de Liquidación.

13.3.1. Resumen de la operación de la Cuenta General y las subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación

(i) Cuenta General

La Cuenta General se fondeará con todos los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor y efectuará giros a las subcuentas según corresponda de conformidad con lo siguiente.

(ii) Subcuenta Emisión Titularización

La Subcuenta Emisión Titularización se fondeará cada Fecha de Suscripción, con el Monto de Emisión y efectuará giros a: (i) la Subcuenta Lote Morato para el pago del saldo del Lote Morato; (ii) al Acreedor del Crédito Puente para el repago del Crédito Puente; (iii) a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales; (iv) a la Subcuenta de Reserva el Monto de la Reserva reducido en el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo; (v) a la Subcuenta de Excedentes la suma que resultante de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000); y (vi) a restituir al Originador el remanente a título de restitución del Aporte del Originador sobre el Primer Pago y sin que exceda este último.

Adicionalmente, con ocasión de una Segunda Colocación, la Subcuenta Emisión Titularización se fondeará en la segunda Fecha de Suscripción y efectuará giros a: (i) a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales por el valor de los Gastos de la Segunda Colocación; (ii) a la Subcuenta de Reserva la suma necesaria para que los recursos de la Subcuenta de Reserva alcancen el Monto de la Reserva; (iii) la suma que resulte de multiplicar el incremento del Porcentaje Titularizado por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000); y (iv) restituir al Originador el remanente a título de restitución del Aporte del Originador sobre el Primer Pago.

(iii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales

Esta subcuenta se fondeará con la suma correspondiente a la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales y los recursos de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de Emisión Iniciales y los recursos para el pago de los Gastos de la Segunda Colocación. Los pagos y giros serán: (i) al pago de los Gastos de Emisión Iniciales a los beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales y (ii) si los hubiere, los excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva hasta que alcance el Monto de la Reserva.

Adicionalmente, con ocasión de una Segunda Colocación, los pagos y giros serán: (i) al pago de los Gastos de la Segunda Colocación; y (ii) si los hubiere, los excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva hasta que alcance el Monto de la Reserva.

(iv) Subcuenta de Pago Lote Morato

Esta subcuenta se fondeará con los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización y los Excedentes atribuibles a los mismos. Los pagos y giros serán: (i) a Coltel en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco; y (ii) los excedentes a la Subcuenta de Reserva.

(v) Subcuenta de Ingresos Ordinarios

Esta subcuenta se fondeará con:

Los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado de (a) los Derechos Económicos que correspondan al pago del Canon de Arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento o del Canon; y (b) los derechos económicos que

correspondan al Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud del Nuevo Contrato de Arrendamiento si no ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

El pago de la Compensación por Terminación anticipada mientras no haya ocurrido un Evento de Prepago Total.

Los intereses de mora sobre el Canon de Arrendamiento que se paguen por Coltel, si a ello hubiere lugar.

Los aportes realizados de tiempo en tiempo por el Originador de forma exclusivamente voluntaria según lo previsto en la sección 10.1.2.1(i) de este Prospecto.

En caso de que haya lugar a una Segunda Colocación, con los recursos inicialmente acreditados a la Subcuenta de Flujos No Titularizados por los Derechos Económicos que correspondan al incremento del Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos. Los pagos y giros se destinarán (i) a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión; (ii) a la Subcuenta de Servicio de la Deuda con el monto necesario para la Fecha de Pago siguiente y (iii) los excedentes a la Subcuenta de Reserva.

(vi) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión

Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios. Los recursos se destinarán al pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

(vii) Subcuenta de Servicio de la Deuda

Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios. Los recursos se destinarán al pago de Capital e Intereses que se adeuden en cada Fecha de Pago. Los recursos se destinarán al pago de Capital siempre y cuando no esté vigente un Periodo de Suspensión de las Amortizaciones.

(viii) Subcuenta de Reserva

Esta subcuenta se fondeará inicialmente con una Garantía Aceptable o con los recursos de la Emisión provenientes de la Subcuenta Titularización, hasta que alcance el Monto de la Reserva.

Posteriormente, y solo hasta que alcance el Monto de la Reserva, esta subcuenta se fondeará con (i) los excedentes de la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales y de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios, (ii) los recursos que aporte el Originador por la restitución de Gastos del Inmueble que se hayan realizado con cargo a la Subcuenta de Reserva, y (iii) los recursos de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

Los pagos y giros se utilizarán por el Agente de Manejo, una vez se haya agotado la Subcuenta de Excedentes, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, el Capital y los Intereses de los Títulos y los Gastos del Inmueble

siempre y cuando los mismos no hayan podido ser cubiertos con cargo a sus respectivas subcuentas. Los pagos se utilizarán por el Agente de Manejo para atender el Capital de los Títulos siempre y cuando esté vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

Cuando los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva sean iguales o excedan al Monto de la Reserva, los recursos en exceso serán destinados a la Subcuenta de Excedentes.

(ix) Subcuenta de Excedentes

Esta subcuenta se fondeará con los recursos: (i) que provengan de la Subcuenta Emisión Titularización; y (ii) los recursos provenientes de la Subcuenta de Reserva que excedan el Monto de la Reserva en cualquier momento después del décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago y no después del vigésimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago. Hasta el cuarto año de la Emisión, esta subcuenta hará las veces de una subcuenta de reserva y los recursos se utilizarán para los mismos propósitos que los de la Subcuenta de Reserva. A partir del cuarto año de la Emisión, el Originador podrá liberar los recursos de esta subcuenta, siempre y cuando: (i) los pagos del Proceso de Titularización estén al día; (ii) los pagos para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión estén al día; (iii) el valor de la Subcuenta de Reserva sea igual al Monto de la Reserva; (iv) no haya un incumplimiento en cabeza de Coltel pendiente de subsanar según el Contrato de Arrendamiento; (v) no haya ocurrido y esté pendiente de subsanar un Evento de Reducción del Canon; (vi) no haya ocurrido un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

Sin embargo, no se transferirá a la Subcuenta de Excedentes valor alguno que corresponda a: (i) los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Contrato de Arrendamiento; y (ii) el Porcentaje Titularizado de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido un Evento de Prepago Total.

(x) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios

Esta subcuenta se fondeará con: (i) los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor; (ii) los Ingresos por Pagos de Terceros que se reciban por la expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, de acuerdo con lo establecido y regulado en el Acuerdo Marco; (iii) los Ingresos por Pagos de Terceros que se reciban por la pérdida parcial o total del Área Arrendable Inicial de un tercero o por razón de las Pólizas.

Mientras a juicio del Agente de Monitoreo haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon, los pagos por pérdida total o parcial los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas se destinarán única y exclusivamente al pago de: (i) los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios; (ii) el pago de los Intereses respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios; (iii) el pago del Capital respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos

Ordinarios; (iv) al restablecimiento de la Subcuenta de Reserva hasta el Monto de la Reserva cuando se hayan utilizado recursos durante un Evento de Reducción del Canon para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o el Capital o los Intereses de los Títulos; (v) cuando haya finalizado el Evento de Reducción del Canon a juicio del Agente de Monitoreo a la Subcuenta de Reserva hasta que alcance el Monto de la Reserva; y (vi) el saldo a la Subcuenta de Excedentes.

Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una expropiación parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán, a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon.

Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial o que repare el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon.

Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final se destinarán a permitir la reparación del Inmueble con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon.

Dichos recursos recibidos por el Fideicomiso Morato se aportarán al Patrimonio Autónomo Emisor netos de los gastos de recuperación de los mismos y del resultado de restar al Pago Contingente a Coltel el Valor Remanente del Lote Morato (si el resultado es positivo).

(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados

Esta subcuenta se fondeará con los Flujos de Caja que correspondan al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos a partir de la primera Fecha de Suscripción.

Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre antes de la primera Fecha de Pago, los recursos de esta subcuenta ya recaudados en esta Subcuenta correspondientes al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de una Segunda Colocación se destinarán a Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

Mientras no haya ocurrido la Segunda Colocación, en cada Fecha de Pago se transferirá al Originador el valor de los Cánones efectivamente recaudados por el Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos, que se hayan causado hasta el día anterior a la correspondiente Fecha de Pago.

Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre después de una Fecha de Pago, todos los recursos que se recauden por razón del Canon que se haya causado después de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a dicha

Fecha de Suscripción y que correspondan al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se destinarán a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

13.3.2. Resumen de las subcuentas si ha ocurrido un Evento de Prepago Total

(i) Subcuenta de Reserva

Cuando ocurra un Evento de Prepago Total y aún no se hayan recibido los recursos de Pagos Excepcionales, en un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente, entonces los recursos de las demás subcuentas (con excepción de la Subcuenta de Flujos No Titularizados) se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para: (i) atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión a medida que se hagan exigibles; (ii) el pago de Intereses de los Títulos a medida que se hagan exigibles; (iii) los Gastos del Inmueble no cubiertos por el Originador, previa autorización del Representante Legal de los Tenedores , salvo por los gastos correspondientes a las Pólizas que no requieren autorización de este último; y (iv) a la Subcuenta de Liquidación cuando se hayan recibido las sumas necesarias para realizar un prepago del Saldo de Capital Vigente o a juicio del Representante Legal de los Tenedores no se espere razonablemente que se vayan a recibir más recursos para proceder con el prepago obligatorio.

(ii) Subcuenta de Liquidación

Esta subcuenta se fondeará con Pagos Excepcionales, la Compensación por Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento si ha ocurrido un Evento de Prepago Total, los recursos que el Originador aporte para ser contabilizados en la Subcuenta de Liquidación para efectos de realizar un prepago voluntario total y los recursos que provengan de la Subcuenta de Reserva. Los recursos se destinarán para atender: (i) los Gastos de Sostenimiento de la Emisión pendientes de pago o causación hasta la fecha de liquidación final del Patrimonio Autónomo Emisor la cual deberá ser una Fecha de Pago; (ii) atender el pago del Saldo de Capital Vigente y (iii) al pago de intereses de mora. Si hubiere remanentes, los mismos quedarán a disposición del Originador.

13.4. Comité Fiduciario

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá un comité fiduciario (el "**Comité Fiduciario**"), el cual estará conformado por tres (3) miembros, designados de la siguiente forma:

(i) Un representante del Representante Legal de los Tenedores;

(ii) Un representante del Agente de Monitoreo; y

(iii) Un representante del Originador.

Antes de la suscripción del Contrato del Representante Legal de los Tenedores, el Comité Fiduciario estará integrado por:

(i) Dos representantes del Originador; y

(ii) Un representante del Agente de Monitoreo.

En este último caso, es decir antes de la suscripción del Contrato del Representante Legal de los Tenedores adicionalmente, podrá asistir a la reunión un representante del Agente de Manejo, con voz, pero sin voto.

El Comité Fiduciario tendrá las siguientes funciones las cuales en ningún caso se extenderán a las instrucciones relativas a la Subcuenta de Flujos No Titularizados después de que se haya desistido de la Titularización o se haya realizado la Segunda Colocación o haya expirado la oportunidad para realizar la Segunda Colocación, las cuales corresponderán exclusivamente al Originador:

(i) Aprobar el Reglamento de Emisión y Colocación.

(ii) Reunirse ordinariamente una vez cada trimestre para hacer seguimiento al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, del Contrato de Fiducia de la Emisión y de los demás Documentos Relevantes de la Emisión, según aplique.

(iii) Impartir las instrucciones que no estén reguladas en el Contrato de Fiducia de la Emisión, siempre y cuando no contravengan, interpreten o modifiquen cualquiera de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Fiducia de la Emisión.

(iv) Reglamentar el régimen de inversiones siguiendo en todo momento lo previsto en el Contrato de Fiducia de la Emisión. En cualquier caso, el reglamento de inversiones deberá ser aprobado y constar en el acta respectiva, suscrita por el presidente y el secretario. Una vez aprobado, deberá ser remitido al Agente de Manejo.

(v) Aprobar la contabilidad y los estados financieros que presente el Agente de Manejo.

(vi) Decidir sobre los asuntos expresamente regulados en el Contrato de Fiducia de la Emisión que le hayan sido asignados.

(vii) Dar concepto sobre las consultas que realice el Agente de Manejo sobre las transferencias y acreditaciones dentro de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor.

(viii) Aprobar modificaciones a cada Presupuesto durante su vigencia si exceden en más de un 10% el correspondiente Presupuesto.

(ix) Las demás que acuerde el Comité Fiduciario, siempre que no contradiga, interprete o modifique el Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato, teniendo en cuenta que las decisiones del Comité Fiduciario son instrucciones para el Patrimonio Autónomo Emisor.

13.5. Beneficiarios

Los Beneficiarios del Patrimonio Autónomo Emisor serán el Originador, los Tenedores en lo que respecta al pago de los Títulos, el Acreedor del Crédito Puente hasta que ocurra el pago del capital del Crédito Puente con el producto de la Titularización.

La calidad de Beneficiario cesará en la medida en que se liquiden los derechos a los que tiene derecho cada uno de los Beneficiarios bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Una vez que se pague la totalidad del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo, actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, restituirá al Originador todos los recursos y activos remanentes de la Emisión.

13.6. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos

La transferencia de los Bienes Fideicomitidos se realizará de la siguiente forma:

13.6.1. Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja

(i) Como Condición Precedente de la Emisión el Originador aportará irrevocablemente a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Emisor (a) los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel, (b) los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto desde la Fecha de Emisión y (c) los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel.

(ii) Para tal efecto, el Originador, en términos aceptables para el Agente de Monitoreo, suscribirá un acuerdo con el Patrimonio Autónomo de Garantía y el Patrimonio Autónomo Emisor, con el consentimiento previo del Acreedor del Crédito Puente y de Inversiones Valin S.A.S (el "**Acuerdo de Aporte**"), según el cual:

a. El Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento (la "**Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento**"), así como la Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento ("**Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento**").

b. El Patrimonio Autónomo de Garantía restituya al Originador los Derechos Económicos, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:00 AM de la Fecha de Emisión (la "**Restitución de los Derechos Económicos**").

c. El Originador aporte los Derechos Económicos al Patrimonio Autónomo Emisor, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir

de las 12:01 AM de la Fecha de la Emisión (el "**Aporte de los Derechos Económicos**").

(iii) El Originador hará que el Acuerdo de Aporte sea notificado y aceptado por Coltel como Condición Precedente de la Emisión y que Coltel acepte que bastará para efectos de la verificación de la Condición de Efectividad del Aporte que el Agente de Manejo le notifique por escrito que ocurrido la Condición de Efectividad del Aporte (la "**Notificación de Efectividad del Aporte**").

(iv) El aporte a título de fiducia mercantil de los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja por el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor, así como de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, solamente podrá ser revocado con la autorización escrita del Agente de Manejo y una vez que la finalidad del Contrato de Fiducia de la Emisión se haya cumplido.

(v) Si no se realiza la adjudicación de los Títulos por el Monto Mínimo de Emisión dentro de los seis meses siguientes a que haya quedado ejecutoriada la resolución de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, o el Originador desiste de llevar a cabo el Proceso de Titularización antes de la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de la Apertura del Libro de Ofertas se entenderá que ha ocurrido una condición resolutoria de la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, de la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, de la Restitución de los Derechos Económicos y del Aporte de los Derechos Económicos (la "**Condición Resolutoria de los Actos de Aporte**").

(vi) Si ocurre la adjudicación de los Títulos, el Agente de Manejo sólo deberá restituir al Originador los Derechos Económicos, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento cuando se paguen totalmente el Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores y se atiendan las demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor.

13.6.2. Pólizas de seguro

El Originador tomará las Pólizas y hará que el Fideicomiso Morato como asegurado acepte y presente la colaboración necesaria para el efecto:

(i) Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial del Área Arrendable Inicial, por un valor de equivalente al costo de reposición del Área Arrendable Inicial según los avalúos que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte. Esta póliza se deberá mantener vigente desde la Fecha de Emisión hasta la finalización del Periodo de Traslado y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de la finalización del Periodo de Traslado sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

(ii) Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, por un valor igual al costo de reposición de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, según los avalúos periódicos que se realicen sobre el Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor. Se deberá mantener vigente desde el inicio del Periodo de Traslado, hasta la Fecha del Último Pago de Amortización y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de del Último Pago de Amortización sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

(iii) Una Póliza con cobertura de pérdida total o parcial de los Cánones, que cubra la pérdida de ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento, cuyo beneficiario es el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual deberá cubrir por lo menos doce (12) meses de Canon que se deje de percibir con ocasión de la pérdida total o parcial del Área Objeto de Arriendo. Sin embargo, mientras el Área Objeto de Arrienda sea el Área Arrendable Inicial se podrá reducir la cobertura a nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

(iv) Las Pólizas serán renovadas por el Originador y notificadas por éste al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo. En todo caso, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo deberán verificar que, durante la Emisión, las Pólizas se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

13.6.3. Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato

El Originador celebrará y hará que Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. celebren una modificación al Contrato de Fiducia Morato para que el Patrimonio Autónomo Emisor sea parte del mismo para efectos de recibir los siguientes derechos (los "**Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato**"):

(i) El Fideicomiso Morato acepte que el beneficiario de las Pólizas desde la Fecha de la Emisión y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización será el Patrimonio Autónomo Emisor.

(ii) La obligación del Fidecomiso de Morato de transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, a título de aporte fiduciario, todos los recursos que ingresen al Fideicomiso Morato por Ingresos por Pagos de Terceros menos el resultado de restar al valor del Pago Contingente a Coltel el Valor Remanente del Lote Morato.

(iii) El derecho del Patrimonio Autónomo Emisor, después de una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, a instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no supere al Plazo Restante y mientras exista un Saldo de Capital Vigente a recibir como cesionario todo el flujo de caja derivado de los derechos económicos del Nuevo Contrato de Arrendamiento.

13.7. Condiciones Precedentes

13.7.1. Para la Emisión

Las condiciones precedentes a la Colocación Inicial ("**Condiciones Precedentes de la Emisión**"), son:

(i) Que el Patrimonio Autónomo Emisor, en coordinación con los Agentes Estructuradores y el Originador surta todos y cada uno de los trámites regulatorios y obtenga las autorizaciones que, de acuerdo con la Ley Aplicable, requiera para realizar la Emisión. Dentro de los que se incluyen, sin limitarse a:, (a) obtener autorización de la SFC para la inscripción de los Títulos en el RNVE; (b) obtener autorización de la SFC para realizar la Oferta Pública; (c) poner a disposición de los Inversionistas el Prospecto; (d) publicar el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o el Aviso de Oferta Pública, según sea el caso; (e) suscribir, en los términos allegados por los Agentes Estructuradores al Agente de Manejo, el contrato de colocación con el Agente Colocador, los contratos con Deceval y con la BVC, así como cualquier otro contrato necesario para realizar la Emisión;

(ii) Suscribir el Otrosí No.2 al Contrato de Arrendamiento;

(iii) Que Coltel haya aceptado la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos;

(iv) Que se haya modificado el Contrato de Fiducia Morato entre el Originador, Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para efectos de que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato;

(v) Que se hayan constituido las Pólizas a que hace referencia este Prospecto y se haya pagado la prima correspondiente a la primera anualidad contada a partir de la Fecha de Emisión, bajo el entendido de que la cobertura requerida en según la Sección 6.3(iii) podrá ser de nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación;

(vi) Que el Agente de Manejo haya Recibido la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales;

(vii) Que el Originador haya suscrito y entregado los Pagarés a favor del Agente de Manejo; y

(viii) Que se haya constituido la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios y la misma haya sido registrada ante el Registro de Garantías Mobiliarias.

13.7.2. De la Segunda Colocación

La condición precedente a la Segunda Colocación ("**Condición Precedente de la Segunda Colocación**") consistirá en el pago de los Gastos de la Segunda Colocación por el Originador y deberá ser verificada por el Agente de Manejo.

13.8. Política de Inversión

Los recursos de la Emisión sólo podrán invertirse en Inversiones Permitidas.

13.9. Terminación y Liquidación

13.9.1. Causales de Terminación del Contrato de Fiducia

El Contrato de Fiducia de la Emisión terminará en la fecha en la que se extingan íntegramente la totalidad de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fiducia de la Emisión, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

También serán causales de terminación ("**Causal de Terminación**") del Contrato de Fiducia de la Emisión, las siguientes:

(i) La recepción total de los Pagos Excepcionales que resulten de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento o la recepción total de la Compensación por Terminación Anticipada. Si no se ha recibido la totalidad de dichos pagos, será también Causal de Terminación la determinación por el Comité Fiduciario de que dichos pagos no se espera sean recibidos.

(ii) Por mutuo acuerdo entre las partes, previa autorización del Representante Legal de los Tenedores y del Acreedor del Crédito Puente en caso de darse con anterioridad al pago del capital del Crédito Puente.

(iii) Por el cumplimiento de la finalidad prevista en el Contrato de Fiducia de la Emisión o la imposibilidad absoluta de lograrlo en virtud de un evento de fuerza mayor o caso fortuito.

(iv) Si no se realiza la adjudicación de los Títulos dentro de los seis meses siguientes a que haya quedado ejecutoriada la resolución de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, o el Originador desiste de llevar a cabo el Proceso de Titularización antes de la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de la Apertura del Libro de Ofertas se entenderá que ha ocurrido la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte.

(v) Por la existencia de condiciones adversas del mercado que, a juicio de los Agentes Estructuradores, pudiera afectar desfavorablemente la Emisión o impida la colocación de los Títulos.

(vi) Por la no obtención o demora injustificada de las aprobaciones regulatorias y/o cuando existan objeciones por parte de la autoridad competente que impidan realizar la Emisión.

(vii) Por no realizarse la Formalización de la Oferta Pública o la adjudicación de los Títulos en los plazos establecidos en el contrato suscrito entre el Originador y los Agentes Estructuradores.

(viii) Por la recepción del Patrimonio Autónomo Emisor de los recursos mencionados en la Sección 13.3.2 en un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente.

13.9.2. Procedimiento de Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor

Una vez ocurra la terminación del Contrato de Fiducia de la Emisión, la gestión del Agente de Manejo deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor en el orden previsto en la Sección 13.3.2 de este Prospecto.

Si transcurren tres (3) meses desde la fecha en que se produzca la situación de liquidación y el Agente de Manejo no puede cancelar los Intereses o el Capital de un Título por no presentación del Tenedor para su cobro, el Agente de Manejo, por cuenta y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor depositará el importe, por cuenta y riesgo del Tenedor, en entidades autorizadas para recibir dicho pago. En consecuencia, la obligación de pago del Agente de Manejo se extinguirá, lo cual implica la redención total del Título. En este sentido, una vez realizado el pago, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes, el Agente de Manejo informará este hecho a la SFC con debida certificación suscrita por el representante legal del Agente de Manejo y su revisor fiscal, de conformidad a lo indicado en el artículo 5.4.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

Posteriormente el Agente de Manejo presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 029 de 2014, entendiéndose que si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la presentación no se formulan observaciones (o si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a haberse presentado las explicaciones solicitadas, éstas no sean objetadas), la rendición final de cuentas se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual con el Originador.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Originador alguna suma de dinero a favor del Agente de Manejo, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden del Agente de Manejo dentro de los ocho (8) Días Hábiles siguientes al que se les presenta la cuenta respectiva.

13.10. Valuación del Patrimonio Autónomo Emisor

El Agente de Manejo deberá presentar a la SFC el método o procedimiento de valuación del Patrimonio Autónomo Emisor conforme a las instrucciones que para el efecto imparta dicha entidad, de acuerdo con el artículo 5.6.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010.

Al cierre de cada mes, el Agente de Manejo valuará el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al procedimiento de valoración del Patrimonio Autónomo Emisor se sujetará a la regulación contenida en el Capítulo XV de la Circular Externa 100 de 1995 de la SFC (Circular Básica Contable y Financiera) y demás normas que la modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

14. Información sobre el Agente de Manejo

14.1. Razón Social

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

14.2. Objeto Social

La sociedad tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las operaciones, actos y servicios propios de los negocios y encargos fiduciarios de acuerdo con la Ley 45 de 1923, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen, sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales, y referentes a toda clase de servicios y encargos de confianza lícitos, incluyendo la administración de fondos de pensiones voluntarias, carteras colectivas, y fondos de capital privado.

14.3. Domicilio

El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Calle 34 # 6-65. Para efectos de los establecido en el artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010, la dirección y domicilio del Agente de Manejo son la dirección comercial y domicilio del Patrimonio Autónomo Emisor.

14.4. Duración

El Agente de Manejo tiene un término de duración hasta el 25 de abril de 2111.

14.5. Autorizaciones para su Funcionamiento

Cuenta con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera, mediante Resolución S.F. 876 del 13 de junio de 2012

14.6. Registro Mercantil

Matrícula mercantil número 02209744

14.7. Capital y Reservas

De acuerdo con las Notas de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019 el capital es el siguiente:

Capital Autorizado

Valor: $10.000.000.000
No acciones: 10.000
Valor nominal: $1.000.000

Capital Suscrito

Valor: $8.000.000.000
No acciones: 8.000
Valor nominal: $1.000.000

Capital Pagado

Valor: $8.000.000.000
No acciones: 8.000
Valor nominal: $1.000.000

14.8. Composición Accionaria

La composición accionaria de Credicorp Capital Fiduciaria es la siguiente:

ACCIONISTA	IDENTIFICACIÓN	ACCIONES	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL
CREDICORP HOLDING COLOMBIA SAS	900509577-9	7594	94,93%
CREDICORP CAPITAL SERVICIOS SAS	901341406-8	403	5,04%
JUAN PABLO GODOY	79159787	1	0,01%
CATALINA HOYOS JIMENEZ	52151923	1	0,01%
JAIME MOYA SUAREZ	79657333	1	0,01%
	TOTAL	8000	100,00%

14.9. Órganos de Administración

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. cuenta con una estructura corporativa en la que, en cada uno de los diferentes niveles de la organización, se han asignado funciones y responsabilidades establecidas en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las normas de la SFC, los estatutos de la sociedad, el Código de Buen Gobierno y las políticas y procedimientos implementados para la correcta operación de la Compañía.

Son órganos de administración de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. la Junta Directiva y la Presidencia.

14.9.1. Junta Directiva y Alta Gerencia

La Junta Directiva de la sociedad es el máximo órgano administrativo, encargado de la ejecución de las políticas definidas por la Asamblea General y de definir las políticas generales y los objetivos estratégicos de la sociedad fiduciaria, así como el seguimiento de las acciones que se aprueben para lograrlo. Es nombrada por la Asamblea General y las Personas designadas sólo empiezan a ejercer las funciones de directores, una vez que la SFC ha surtido y aprobado el trámite de posesión.

MIEMBROS PRINCIPALES	MIEMBROS SUPLENTES
Alejandro Pérez	Claudia Delgado
James Louis Loveday	Mario Melzi
Luis Miguel González	Eduardo Montero
Felipe García Roldan	Pablo Ospina
Andrés Venegas	Mateo González

14.9.2. Políticas y División de Funciones

Las políticas y metodologías para la gestión de riesgo son aprobadas por la Junta Directiva y sus diferentes comités de apoyo. Cuentan con elementos específicos por cada tipo de riesgo (crédito, mercado, liquidez y operacional) y se les hace seguimiento riguroso en su cumplimiento por parte de la Gerencia de Riesgo.

14.9.3. Reportes a la Junta Directiva

La Junta Directiva tiene dentro de sus funciones, pronunciarse sobre los informes periódicos que le sean presentados por el Área de Riesgos, el Oficial de Cumplimiento, la Revisoría Fiscal, el Comité de Auditoría Interna y el Representante Legal, en relación con los distintos sistemas de administración de riesgo, y adopta las medidas que sean necesarias para dar adecuado cumplimiento a la normatividad relacionada.

14.9.4. Metodologías para Medición de Riesgos

El riesgo de crédito se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas y en consecuencia disminuya su nivel de activos, como resultado de que las contrapartes o emisores con los cuales se han adelantado negocios no cumplan con la entrega oportuna o total de recursos con los cuales se cumplan adecuadamente los términos acordados en un contrato.

Para administrar y mitigar este tipo de riesgo, se realiza un análisis cuantitativo y cualitativo de los diferentes emisores y contrapartes, con el fin de establecer los cupos máximos de inversión. Así mismo, los cupos del emisor son controlados de forma tal que se evita la realización de operaciones que superen los límites crediticios previamente establecidos.

El riesgo de mercado se define como la posibilidad de que las entidades incurran en pérdidas asociadas a la disminución del valor de sus portafolios, las caídas del valor de las carteras colectivas o fondos que administran, por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones dentro o fuera del balance.

Para la gestión de este riesgo, se ha adoptado un sistema de administración de riesgo de mercado (SARM) a través del cual las exposiciones a este tipo de riesgo son identificadas, medidas, controladas y monitoreadas. Este sistema está compuesto por un conjunto de políticas, procedimientos, metodologías de medición y mecanismos de control implementados específicamente para gestionar el riesgo de mercado, con el objetivo de adoptar de forma oportuna las decisiones necesarias para la mitigación de dicho riesgo.

El sistema de Administración de Riesgo se encuentra acorde a las metodologías de medición aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El riesgo de liquidez se define como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia

de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

Para mitigar el riesgo se cuenta con un modelo de liquidez el cual establece límites mínimos de liquidez en diferentes horizontes de tiempo y entornos de mercado y determina en caso de ser necesario el máximo retiro probable.

El Riesgo Operativo se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones; en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Su gestión incorpora un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, documentación, estructura organizacional, registro de eventos de riesgo operativo, órganos de control, plataforma tecnológica, divulgación de información y capacitación; mediante los cuales se identifica, mide, controla y monitorea el riesgo operativo con el fin de que se puedan mejorar los procesos y optimizar los mecanismos de control.

La gestión de este riesgo en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., incorpora la adopción de buenas prácticas y el mejoramiento de los procesos, a través de un esquema y plan de cultura orientada a la gestión de los riesgos. Credicorp Capital Fiduciaria S.A., ha definido un marco general que incluye un modelo de gestión que permite a la compañía tener procesos identificados y controlados, participar desde la estructuración de nuevos iniciativas y proyectos, monitorear permanentemente los riesgos y asegurar la ejecución de los planes de mitigación. Todo lo anterior se enmarca en un sistema de gestión integral, cuyo objetivo es ser una herramienta y parte del insumo para responder y apoyar la toma de decisiones de la Alta Dirección de manera eficiente y oportuna.

La Gerencia de Riesgo Operativo, adscrita a la Dirección de Riesgos, es responsable del adecuado funcionamiento del Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) y se apoya en el Comité de SARO, que es el responsable del seguimiento a los informes sobre la gestión del riesgo.

Sarlaft

Su función es prevenir que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sea utilizada para dar apariencia de legalidad a recursos provenientes de actividades delictivas o actividades terroristas.

Para la gestión de este riesgo, se ha adoptado un sistema que contiene las actividades, procedimientos y metodologías que debe realizar la Fiduciaria para protegerse de ser utilizada como instrumento para el lavado de activos y/o la realización de actividades terroristas, mediante la prevención, detección y reporte.

14.9.5. Estructura Organizacional

La sociedad está organizada internamente por áreas funcionales, existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos, y de contabilización de las operaciones.

14.9.6. Recurso Humano

Las personas involucradas con la función de control y medición del riesgo son profesionales de las áreas económicas, financieras, legal y contable, contando con sólida experiencia profesional.

14.9.7. Verificación de Operaciones

La sociedad fiduciaria ha implementado mecanismos que le permiten comprobar que las operaciones realizadas se cumplieron en los términos pactados, de valor, especie, rentabilidad, condiciones de plazo. La contabilización de las operaciones realizadas se realiza en forma rápida, atendiendo a las condiciones de cada negociación.

14.9.8. Auditoria

Los funcionarios de control interno y externo de la sociedad están permanentemente enterados de las operaciones que se realizan, ejecutando en estas áreas las revisiones requeridas para ejercer un adecuado control.

14.10. Revisoría Fiscal

La sociedad que ejerce la revisoría fiscal es Pwc Colombia

14.11. Información Financiera

Tabla 1 - Información Financiera de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Información Financiera	dic-18	dic-19
Activos	30.188.000	44.878.000
Pasivos	3.692.000	6.794.000
Capital Suscrito y Pagado	8.000.000	8.000.000
Patrimonio	26.496.000	38.084.000

Fuente: Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Cifras Financieras en miles de Pesos.

14.12. Calificación del Riesgo del Agente de Manejo

Credicorp Capital Fiduciaria S.A es evaluada actualmente por la firma calificadora BRC Investor Services S.A., compañía que opera en el mercado colombiano desde 1998 (anteriormente BankWatch Ratings de Colombia), la cual otorga la siguiente calificación:

- Riesgo de Contraparte: Calificación AAA/F1+.

Por otra parte, la empresa Fitch Ratings otorgó a Credicorp Capital Fiduciaria la siguiente calificación a raíz de su desempeño en la administración de portafolios:
Calidad en la Administración de Activos de Inversión: Calificación de "Excelente (col)".

15. Información sobre el Originador

15.1. Razón Social

Ingeurbe S.A.S:

15.2. Objeto Social

El objeto social principal del Originador es: "ejecutar cualquier actividad comercial o civil lícita sin limitación alguna. Dentro de las actividades a desarrollar se enumeran las siguientes, sin perjuicio de que, como se dijo, la Sociedad desarrolle cualquier otra actividad civil o comercial lícita, por lo que no se entiende taxativa la siguiente enumeración: 1) Realizar investigaciones, proyectos, prestar servicios de asesoría, consultoría, diseño e interventora en las áreas de la ingeniería en general, la arquitectura, la economía y el derecho financiero y contable de la construcción. 2) Urbanizar terrenos; 3) Construir, demoler o efectuar toda clase de obras sobre bienes inmuebles y obras civiles en general; 4) Participar en toda clase de concursos y licitaciones para la elaboración de cualquier clase de actividad relacionada con los numerales anteriores de la presente cláusula bien sea directamente o a través de consorcios, uniones temporales, promesas de constitución de sociedades, joint ventures y en general bajo cualquier tipo de asociación o convenio de colaboración empresarial, las cuales podrá celebrar igualmente en cualquier momento; 5) En desarrollo de su objeto la sociedad podrá celebrar y efectuar en su propio nombre o por cuenta de terceros, todos los actos, contratos y operaciones comerciales, industriales y financieras sobre bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes por el logro de los fines que ella persigue, o que puedan favorecer, desarrollar o contribuir el cabal desarrollo de su objeto social; podrá participar en sociedades o empresas que tengan interés para el desarrollo de su objeto social; podrá adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarlos, darlos en prenda, transformarlos, depositarlos, arrendarlos, etc., según el caso; podrá importar y exportar toda clase de bienes relacionados con su actividad, efectuando directamente o a través de quien considere conveniente todos los trámites legales de rigor para tales efectos; podrá realizar toda clase de operaciones con títulos valores, tales como girar, aceptar, endosar, descontar, protestar, dar en garantía, etc., podrá dar y recibir en mutuo, con o sin interés, con o sin garantía, según conveniencia; podrá promover, participar, asesorar, organizar, dirigir, financiar, etc., sociedades que tengan un objeto similar o complementario del suyo o llevar con ellas o sin ellas negocios que faciliten, complementen, con continúen, fomenten, etc., el desarrollo de su objeto social; podrá representar en Colombia y en el extranjero empresas nacionales o extranjeras estando por tanto facultado para adelantar toda clase de trámites, negocio, intermediación, etc., que ello implique de acuerdo con la ley colombiana y con el desarrollo de los negocios sociales, así como también podrá patentar inventos o creaciones a nivel nacional o internacional, relacionados con el giro ordinario de su actividad social, podrá celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de transacciones, podrá transigir, desistir y recurrir decisiones arbítrales y de peritazgo de acuerdo con la ley en las cuestiones en que la sociedad tenga interés, en sus relaciones entre socios, entre la sociedad y los socios y respecto de terceros, efectuando todos los actos a que por tal motivo haya lugar. 6) Podrá garantizar y avalar obligaciones de otras sociedades en las que tenga participación, así como avalar las obligaciones de los compradores de las unidades de los proyectos que en forma directa o indirecta desarrolle la sociedad. Para tal efecto, el representante legal podrá celebrar todos los actos o contratos y suscribir los documentos exigidos para este propósito. 7) Podrá garantizar y avalar solidariamente obligaciones de terceros. Ninguna enunciación de las incluidas en la presente cláusula es limitativa, por lo tanto las no incluidas pueden llevarse a cabo válidamente mientras no contraríen el objeto social y por tanto sean necesarias y convenientes para su desarrollo".

15.3. Domicilio

El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia y la dirección de notificaciones es Calle 72 # 7-64 Piso 2.

15.4. Duración

La duración de la sociedad es indefinida.

15.5. Registro Mercantil

El número de matrícula mercantil es el 00229020 del 11 de febrero de 1985.

15.6. Composición Accionaria

De acuerdo con las Notas de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019, la composición accionaria del Originador es la siguiente:

Tabla 2 - Composición Accionaria INGEURBE S.A.S.

Accionistas	No. Acciones	% Participación
C E DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.	751.870	50%
INVERSIONES GONVI S.A.S.	751.870	50%
Total	**1.503.740**	**100,00%**

Fuente: Ingeurbe S.A.S

15.7. Órganos de Administración

Los órganos de administración de la sociedad son (i) la asamblea de accionistas; y (ii) los representantes legales.

Las funciones de la asamblea de accionistas son, entre otras, las siguientes:

1).- Estudiar y aprobar las reformas estatutarias, incluida la disolución anticipada de la Sociedad. 2) Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deben rendir los administradores. 3) Disponer de las utilidades sociales. 4) Considerar los informes del Representante Legal sobre el estado de los negocios sociales. 5) Adoptar todas las medidas que reclaman el cumplimiento de los estatutos y el interés común de los asociados. 6) Definir sobre la adquisición de acciones propias de la sociedad. 7) Constituir e incrementar las reservas ocasionales. 8) Nombrar a los representantes legales, así como al liquidador o liquidadores de la sociedad. 9) Fijar el monto del reparto de utilidades así como la forma y plazos en que se pagarán. 10) Delegar las funciones que por ley no sean privativas de la Asamblea de Accionistas. 11) Dar el voto consultivo al Representante Legal sobre las materias en que éste solicite. 12) Decretar la enajenación total de los haberes de la sociedad. 13) Ordenar la emisión de bonos y determinar las estipulaciones básicas de la misma que la ley exija. 14) Ordenar la emisión de acciones de cualquier tipo de las previstas en los estatutos y en la Ley, y en reserva y su correspondiente reglamento de emisión y colocación. 15) Autorizar la

apertura de concordato y/o de la liquidación obligatoria de la sociedad o de cualquier forma de convenio o acuerdo de reestructuración. 16) Interpretar las disposiciones de los estatutos que dieren lugar a dudas y fijar su sentido. 17) Crear los órganos que considere pertinente para la aprobación y/o verificación y ejecución de los actos de la Sociedad que considere convenientes fijándole sus atribuciones libremente de acuerdo con la Ley. 18) Ejercer las demás funciones que la atribuyen la ley y los estatutos y en general las que no correspondan a otro Órgano.

Las atribuciones y facultades de los representantes legales son las siguientes: 1) Representar a la Sociedad Judicial y Extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la Sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la Sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la Sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social.

15.8. Información Financiera

De acuerdo con el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, a continuación se presentan los principales resultados de los estados financieros.

Tabla 3 - Información Financiera de INGEURBE S.A.S

Información Financiera	dic-19
Activos	$137.811.130
Pasivos	$82.899.841
Resultado del Ejercicio	$1.354.190
Patrimonio	$54.921.288

Fuente: Ingeurbe SAS. Cifras Financieras en miles de Pesos.

16. Información sobre Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P.

16.1. Razón Social

Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. ("**Coltel**") es una empresa de servicios públicos organizada como sociedad comercial anónima.

16.2. Objeto Social Principal

Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. tiene por objeto social principal, la organización, operación, prestación, provisión, explotación de las actividades, redes y los servicios de telecomunicaciones, tales como telefonía pública básica conmutada local, local extendida y de larga distancia nacional e internacional, servicios móviles, servicios de telefonía móvil celular en cualquier orden territorial, nacional o internacional, portadores, teleservicios, telemáticos, de valor agregado, servicios satelitales en sus diferentes modalidades, servicios de televisión en todas sus modalidades incluyendo televisión por cable, servicios de difusión, tecnologías inalámbricas, video, servicios de alojamiento de aplicaciones informáticas, servicios de data center, servicios de operación de redes privadas y públicas de telecomunicaciones y operaciones totales de sistemas de información, servicios de provisión y/o generación de contenidos y aplicaciones, servicios de información y cualquier otra actividad, producto o servicio calificado como de telecomunicaciones, y/o de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) tales como, recursos, herramientas, equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes, incluidas sus actividades complementarias y suplementarias, dentro del territorio nacional y en el exterior y en conexión con el exterior, empleando para ello bienes, activos y derechos propios o ejerciendo el uso y goce sobre bienes, activos y derechos de terceros.

Así mismo, Coltel puede desarrollar las siguientes actividades comerciales: (i) prestación de servicios de telecomunicaciones e informáticos que sirvan de soporte para la realización de actividades de comercio electrónico, y comunicación de mensajes de datos en general, así como los servicios de mensajería especializada y courier; (ii) representación de firmas nacionales o extranjeras involucradas en la industria de las telecomunicaciones, ya sea como proveedores de equipos y/o de servicios; (iii) producción, distribución, venta y mercadeo de productos y elementos relacionados con telecomunicaciones, electricidad, electrónica, informática y afines; (iv) prestación de servicios de asesoría técnica, mantenimiento de equipos y redes y consultoría en los ramos de electricidad, electrónica, informática, telecomunicaciones y afines; (v) prestación de servicios de gestión delegada de las funciones de tecnología y aplicaciones de una compañía; (vi) fabricar, diseñar, instalar, poner en funcionamiento y comercializar toda clase de equipos y sistemas eléctricos y electrónicos; (vii) prestar servicios de soporte técnico, tecnológico, de consultoría, auditoria y cualquier otra gestión de asesoría empresarial a sociedades en Colombia y/o en el exterior; (viii) establecer, explotar, usar, instalar, ampliar, ensanchar, expandir, renovar o modificar redes y servicios de telecomunicaciones y sus diferentes elementos, para uso privado o público nacionales o internacionales;

En desarrollo de su objeto social principal Coltel puede:

(i) Adquirir, como propietario o a cualquier otro título y enajenar, toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como darlos o tomarlos en arrendamiento, pignorarlos o hipotecarlos, según el caso, con el fin de permitir o garantizar la prestación de los servicios que constituyen su objeto social;

(ii) Adquirir, administrar o hacer toda clase de instalaciones comerciales relacionadas con el desarrollo eficiente de su objeto social;

(iii) Adquirir a cualquier título, importar o exportar, distribuir o vender productos relacionados con su campo de actividad, y abrir y administrar, directa o

indirectamente, los establecimientos de comercio que sean necesarios para ello;

(iv) Enajenar, arrendar, gravar, transferir a título gratuito y de conformidad con la ley y administrar en general los bienes que componen el patrimonio social;

(v) Contratar para sí préstamos, girar, endosar, aceptar, descontar, lo mismo que negociar títulos valores y cualesquiera otros documentos de crédito, según lo reclame el desarrollo de los negocios sociales;

(vi) Tomar o dar dinero en mutuo de acuerdo y con sujeción a las disposiciones legales que rigen su actividad, así como (a) celebrar operaciones de endeudamiento mediante la colocación de bonos, papeles comerciales, o cualquier otro tipo de valores que el emisor esté facultado para emitir conforme a las disposiciones legales vigentes, y (b) celebrar todo tipo de operaciones de cobertura y derivados con fines exclusivos de cobertura conforme a las disposiciones legales vigentes;

(vii) Celebrar, en ejercicio de las actividades sociales, toda clase de operaciones con todo tipo de empresas e instituciones financieras y compañías aseguradoras;

(viii) Organizar, promover, formar y financiar sociedades o empresas que tiendan a facilitar, ensanchar o complementar, los negocios sociales dentro o fuera del país, y suscribir acciones o cuotas en ellas;

(ix) Fusionar la empresa social con otras que sean similares o complementarias, o absorberlas, y escindir la sociedad;

(x) Aportar sus bienes, en todo o en parte, a otra u otras sociedades a las que le convenga vincularse para el mejor desarrollo de sus negocios; así como participar como socio en otras empresas;

(xi) Transigir, desistir y someter a decisiones arbitrales los asuntos en que tenga interés frente a terceros;

(xii) Obtener y explotar el derecho de propiedad sobre marcas, dibujos, insignias, patentes y cualquier otro bien intangible, propio o de un tercero, y conseguir los registros respectivos ante la autoridad competente, siempre que sean afines o para el cumplimiento del objeto principal;

(xiii) Constituir, bajo la forma jurídica que convenga, consorcios o asociaciones en el país o en el exterior, con firmas nacionales o extranjeras, para la realización de cualquier trabajo propio de su objeto;

(xiv) Colocar sus excedentes de tesorería y sus reservas en el mercado de capitales, de manera transitoria o permanente, suscribiendo bonos, adquiriendo títulos, acciones, derechos, efectuando depósitos o realizando cualquier tipo de operación con entidades financieras autorizadas; así mismo, realizar con entidades financieras o no operaciones de tesorería con el fin de obtener liquidez, bajo criterios de riesgos profesionales;

(xv) Promocionar, constituir, organizar y administrar todo tipo de sociedades mercantiles o civiles, a través de la adquisición de acciones o partes sociales o celebrar contratos de cuentas en participación o cualquier otro de colaboración empresarial para los fines relacionados con su objeto.

(xvi) Liquidar, cobrar y recaudar el importe de los servicios que preste conforme a las disposiciones legales, y realizar operaciones de recaudo, recibo, enajenación y entrega de títulos valores y documentos necesarios, para el desarrollo de su actividad, y otorgar la financiación necesaria, así como liquidar, cobrar y recaudar recursos de terceros en virtud de la ley o de acuerdo a los contratos que suscriba.

(xvii) Ocupar temporalmente y promover servidumbres o la enajenación forzosa de bienes así como ejercer las demás facultades autorizadas por la ley cuyo ejercicio se requiera para prestar el servicio público a su cargo.

(xviii) Celebrar y ejecutar dentro o fuera de la República de Colombia en su propio nombre o por cuenta de terceros, o en participación con ellos, todo tipo de actos, contratos y operaciones que sean necesarios o convenientes para cumplir o facilitar las actividades de su objeto y que de manera directa se relacionen con el mismo, o tiendan a complementarlo, de acuerdo con las normas legales vigentes, incluyendo, sin limitación, (i) contratos de servicios públicos o de prestación o suministro de servicios y/o redes de telecomunicaciones, así como cualquier otro tipo de contrato relacionado con servicios de telecomunicaciones y/o redes asociadas a las tecnologías de la información y las comunicaciones, (ii) contratos con empresas de telecomunicaciones, o con terceros para la interconexión de sus redes, prestación de servicios adicionales, el uso de redes, y también para la prestación de los servicios de telecomunicaciones.

(xix) Construir, montar, instalar, administrar, modificar, y operar las redes de telecomunicaciones propias o de terceros, para prestar los servicios contemplados dentro de su objeto social;

(xx) Avalar y garantizar obligaciones;

(xxi) Gestionar, operar y explotar bienes o conjuntos de bienes propios o de terceros para la prestación de servicios de telecomunicaciones;

(xxii) Promover y fundar establecimientos, almacenes, depósitos o agencias en Colombia o en el exterior;

(xxiii) Girar, aceptar, endosar, cobrar y pagar toda clase de títulos valores;

(xxiv) Participar en licitaciones y concursos públicos y privados o contrataciones directas;

(xxv) Celebrar los contratos de transporte, seguro y de cuentas en participación; importar, exportar, realizar operaciones de comercio nacional e internacional, así como representar, agenciar y distribuir toda clase de bienes y servicios,

relacionados con el objeto social principal; invertir los excedentes de tesorería en valores, efectuando depósitos o realizando cualquier tipo de operación con entidades financieras autorizadas.

Coltel no puede avalar o garantizar obligaciones de terceros, a menos que cuente con la aprobación previa y expresa de la asamblea general de accionistas. En ningún caso Coltel puede servir de codeudor, garante, avalista o fiador de obligaciones a cargo de los accionistas del Coltel.

Coltel, para desarrollar su objeto social, no requiere permiso alguno, sin embargo, deberá obtener de las autoridades competentes, las concesiones y licencias para usar el espectro radioeléctrico para la prestación de los servicios públicos que lo requieran, y las licencias y permisos ambientales y sanitarios, cuando la naturaleza de sus actividades los haga necesarios. Así mismo, Coltel está sujeto a las normas generales sobre planeación urbana, circulación y tránsito, el uso del espacio público y la seguridad y tranquilidad ciudadanas, todo de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

16.3. Naturaleza y Régimen Jurídico

Coltel es una empresa proveedora de redes y servicios de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, sometida al régimen jurídico previsto en la Ley 1341 de 2009 y demás normas aplicables. Tiene como régimen jurídico aplicable para sus actos, contratos, relaciones laborales y operaciones de crédito, el derecho privado – Código de Comercio, Código Civil, Código Sustantivo del Trabajo, entre otros, y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

El artículo 68 de la Ley 1341 de 2009 establece el régimen de transición para las empresas establecidas al momento de expedición de la Ley, señalando que respetará sus títulos habilitantes (concesiones, licencias, permisos, autorizaciones) hasta por el término de su duración y bajo las condiciones previstas en sus regímenes particulares. Adicionalmente, establece que dichos operadores podrán acogerse al régimen de habilitación general lo cual les genera el derecho a renovar los permisos para uso del espectro por una sola vez, luego de lo cual resultará aplicable el régimen general de renovación de permisos a las telecomunicaciones, previsto en el artículo 11 de la citada ley y a las empresas que prestan los servicios de telefonía pública básica conmutada, telefonía local móvil en el sector rural y larga distancia no les será aplicable la Ley 142 de 1994 respecto de estos servicios, salvo, lo establecido en los artículos 4 sobre carácter esencial, 17 sobre naturaleza jurídica de las empresas, 24 sobre el régimen tributario y el título tercero, artículos 41, 42 y 43 sobre el régimen laboral, garantizando los derechos de asociación y negociación colectiva y los derechos laborales de los trabajadores.

En todo caso, se respetará la naturaleza jurídica de las empresas prestatarias de los servicios de telefonía pública básica conmutada y telefonía local móvil en el sector rural, como Empresa de Servicio Público (ESP).

16.4. Supervisión sobre Coltel

Por la naturaleza jurídica de Coltel, está sometida a la regulación y disposiciones de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Autoridad Nacional de Televisión. A partir de la inscripción de Coltel en el RNVE, la SFC, ejerce control exclusivo sobre Coltel, de

conformidad con la Circular Conjunta No. 044 de 2015, emitida por la Superintendencia de Sociedades y la SFC que establece que las sociedades pertenecientes al sector de tecnologías de la información y las comunicaciones que a su vez sean emisores de valores, no se encuentran sometidas a la inspección y vigilancia integral de otra entidad del Estado sino de la SFC.

En materia de protección al consumidor y competencia, Coltel está sujeto al control de la Superintendencia de Industria y Comercio.

En consideración a la participación pública dentro del capital accionario, la Contraloría General de la Nación ejerce control fiscal sobre Coltel.

16.5. Domicilio Social Principal

Las oficinas principales de Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. están ubicadas en la Transversal 60 (Avenida Suba) No. 114A - 55 de Bogotá D.C., Colombia.

16.6. Situación Legal y Duración

Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. existe desde el día de su creación legal mediante Decreto Ley número 1616 de 2003 y fue constituido mediante escritura pública número 0001331 del 16 de junio de 2003, otorgada en la Notaría veintidós (22) del círculo de Bogotá D.C. Coltel tiene una duración hasta el 31 de diciembre de 2092. En todo caso, la vigencia antes indicada podrá prorrogarse o se puede presentar la disolución del Coltel antes de su vencimiento. Para tal efecto, se deberá seguir el procedimiento establecido en las normas legales aplicables y en los estatutos sociales.

La última reforma estatutaria se realizó mediante Escritura Publica No. 1654 del 24 de mayo de 2018, otorgada en la Notaria once (11) del círculo de Bogotá D.C., inscrita bajo el No. 02369094 de fecha 23 de agosto de 2018.

Los estatutos sociales Coltel pueden ser consultados en su página web http://www.telefonica.co/estatus-sociales

16.7. Registro Mercantil

Coltel se registró con el número de matrícula mercantil N° 01283300 del 19 de junio de 2003.

16.8. Capital Autorizado, Suscrito y Pagado y Número de Acciones en Circulación y Reservas

El capital autorizado, suscrito y pagado de Coltel está conformado de la siguiente manera:

Tabla 4 – Capital y Acciones a diciembre 31 de 2019.

	Valor	No, de Acciones	Valor Nominal
Autorizado	$ 1,454,870,740	1,454,870,740	COP 1.00
Suscrito	$ 3,410,059	3,410,059	COP 1.00
Pagado	$ 3,410,059	3,410,059	COP 1.00

Acciones en Reserva	$ 1,451,460,681	1,451,460,681	COP 1.00

Fuente: Coltel. Cifras en miles de Pesos.

16.9. Información Financiera

A continuación, se presentan los principales resultados de los estados financieros.

Tabla 5 - Principales resultados de EEFF a diciembre 31 de 2018 y 2019.

	Dec-18	Dec-19
Activos	12,567,394,521	13,276,900,714
Pasivos	6,015,256,302	6,663,608,014
Patrimonio	6,552,138,219	6,613,292,700
Ingresos Operacionales	5,470,666,194	5,691,014,147
Utilidad Neta	388,911,959	23,430,830

Fuente: Coltel. Cifras en miles de Pesos.

16.10. Composición Accionaria e Información sobre los Principales Accionistas

Al 1 de abril de 2020 la composición accionaria de Coltel era la siguiente:

Tabla 6 - Composición Accionaria Coltel.

Accionistas	No. Acciones	% Participación
Telefónica Latinoamérica Holding S.L.	1.756.837.597	51,51926835%
La Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público	1.108.269.271	32,50000004%
Latin America Cellular Holdings S.L.	275.602.636	8,08204821%
Telefónica S.A.	269.339.586	7,89838425%
Radio Televisión Nacional de Colombia - RTVC	10.000	0,00029325%
Canal Regional de Televisión Ltda. - TEVEANDINA	200	0,00000587%
Central de Inversiones S.A. - CISA	1	0,00000003%
Total	**3.410.059.291**	**100,00%**

Fuente: Coltel.

A continuación se resume la información de los accionistas con una participación superior al 5% en Coltel.

Telefónica S.A: Es una compañía cuyo objeto es permitir la comunicación entre las personas, proporcionándoles la tecnología más segura y de vanguardia. Tiene un promedio de 121.853 empleados. El importe neto de la cifra de negocios (ingresos) fue de 48.693 millones de euros en enero-diciembre 2018 y más de 356,2 millones de accesos totales a diciembre de 2018. Telefónica S.A. es una empresa totalmente privada que cuenta con más de 1,3 millones de accionistas y cotiza en varios de los principales mercados bursátiles del mundo.

La Nación – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Es la entidad pública encargada de definir, formular y ejecutar la política económica de Colombia, los planes

generales, programas y proyectos relacionados con esta, como también la preparación de leyes, y decretos y la regulación, en materia fiscal, tributaria, aduanera, de crédito público, presupuestos, de tesorería, cooperativa, financiera.

Telefónica Latinoamérica Holding SLU: Es una compañía española del Grupo Telefónica cuya actividad principal es la realizar actividades de inversión, administración y gestión de empresas en el Sector de las Telecomunicaciones. Telefónica Latinoamérica Holding absorbió a Telefónica Internacional SAU (TISA).

Latin American Cellular Holdings SLU: Es una sociedad de responsabilidad limitada del Grupo Telefónica que fue constituida bajo las Leyes de los Países Bajos el 27 de julio de 2004. En 2013 esta sociedad trasladó su domicilio social a Madrid (España) y quedó constituida como sociedad limitada sujeta a derecho español, siendo una filial 100% de Telefónica Latinoamérica Holding, SLU.

16.11. Estructura Orgánica

Coltel, para fines de su dirección, administración y representación, tiene los siguientes órganos: (i) asamblea general de accionistas, máximo órgano de la compañía compuesto por los accionistas inscritos en el libro de registro de accionistas administrado por Deceval; (ii) junta directiva, compuesta por diez (10) miembros principales, con sus respectivos suplentes personales, elegidos por la Asamblea General de Accionistas. Mientras la Sociedad esté inscrita en la Bolsa de Valores de Colombia, los miembros de Junta Directiva no tendrán suplentes; (iii) Gerente General representantes legales; (iv) Comité de Auditoría; y (v) Alta Gerencia.

Cada uno de estos órganos ejerce las funciones y atribuciones que se determinan en los estatutos sociales de Coltel, con sujeción a las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes.

17. Información sobre el Agente de Monitoreo

17.1. Razón Social

BONUS Gestión de Activos S.A.S. es una sociedad por acciones simplificada, creada por documento privado de fecha 12 de julio de 2018.

17.2. Objeto Social

BONUS Gestión de Activos S.A.S. tiene como objeto social el desarrollo de actividades generales de gestor profesional en Colombia y en el extranjero respecto de uno o varios distintos fondos de capital privado, la participación en la prestación de servicios de asesoramiento y consultoría técnica, contable, administrativa, de dirección, la asesoría en asuntos comerciales y/o financieros, la gestión de todo tipo de portafolios de inversión, y la
estructuración, gestión y administración de todo tipo de títulos valores y de participación.

17.3. Domicilio

BONUS Gestión de Activos S.A.S. tiene su domicilio principal en el Distrito Capital, Colombia, en la Calle 67 # 7 - 35 oficina 1106.

17.4. Duración

A la fecha BONUS Gestión de Activos S.A.S. no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

18. Control de Lavado de Activos

Toda vez que la Oferta Pública de los Títulos en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, les corresponderá a dichas entidades dar aplicación a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica.

Para estos efectos, el Patrimonio Autónomo Emisor estableció, en forma previa, criterios para la escogencia del Agente Colocador que garanticen que dicha entidad dé cumplimento a los fines establecidos en dicha norma. Asimismo, el Patrimonio Autónomo Emisor delegó en los Agentes Estructuradores la obligación de consolidar la información de los Inversionistas Calificados.

En todo caso, el Agente Colocador deberá dar cumplimiento a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, y efectuar los reportes de que trata dicha circular. Con el fin de cumplir con lo dispuesto en las normas sobre prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo, los Inversionistas Calificados que se encuentren interesados en adquirir los Títulos, para participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos, deberán estar vinculados como clientes del Agente Colocador a través del cual pretendan adquirir los Títulos, conforme a las políticas internas del Agente Colocador y deberán haber entregado la autorización de uso de datos personales que será exigido por el Agente Colocador.

El Inversionista Calificado deberá encontrarse vinculado como cliente con la antelación señalada por el Agente Colocador de conformidad con sus políticas de vinculación de clientes. El potencial Inversionista Calificado que no se encuentre vinculado antes de la Fecha de Emisión como cliente del Agente Colocador, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los Títulos.

19. Advertencias

LA INFORMACIÓN DE LA PRESENTE EMISIÓN PODRÁ SER CONSULTADA EN EL SITIO DE INTERNET HTTPS://WWW.CREDICORPCAPITALFIDUCIARIA.COM/INDEX POR LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS QUE ADQUIERAN TÍTULOS. DICHOS INVERSIONISTAS AUTORIZAN A QUE LA INFORMACIÓN DE LA EMISIÓN PUEDA SER CONSULTADA POR INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN EL SITIO DE INTERNET HTTPS://WWW.CREDICORPCAPITALFIDUCIARIA.COM/INDEX, SIEMPRE Y CUANDO DE MANERA PREVIA ÉSTOS CERTIFIQUEN SU CALIDAD DE INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LA REFERIDA PÁGINA WEB.

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA POR PARTE DE LA SFC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA

SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BVC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BVC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LOS TÍTULOS SERÁN COLOCADOS MEDIANTE OFERTA DIRIGIDA A LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS, ES DECIR, PERSONAS QUE REÚNEN LOS REQUISITOS Y CALIDADES PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. Y 7.2.1.1.3. DEL DECRETO 2555 DE 2010 POR LO TANTO, LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS SERÁN LOS DESTINATARIOS EXCLUSIVOS DE LA EMISIÓN.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR, LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, Y EL AGENTE COLOCADOR A SUSCRIBIR O COMPRAR LOS TÍTULOS SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

LAS OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO.

20. Certificaciones

20.1. Certificación del Agente de Manejo

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DE
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

CERTIFICA:

Que Credicorp Capital Fiduciaria S.A., dentro de su competencia como Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor ha empleado la debida diligencia requerida en la verificación del contenido del Prospecto y certifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Inversionistas Calificados.

La presente constancia se expide en Bogotá a los [●].

[ORIGINAL FIRMADO]
[_]
[C.C.]
Representante Legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

20.2. Certificación del Originador

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DE
Ingeurbe S.A.S.

CERTIFICA:

Que, la sociedad Ingeurbe S.A.S., dentro de su competencia como Originador y fideicomitente del Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto de colocación, en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. a los [●].

[ORIGINAL FIRMADO]
[_]
[C.C. _]
Representante Legal
Ingeurbe S.A.S.

20.3. Certificación de los Agentes Estructuradores

20.3.1. BONUS Banca de Inversión S.A.S.

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DE
BONUS Banca de Inversión S.A.S.

CERTIFICA:

Que BONUS Banca de Inversión S.A.S., dentro de lo que le compete en sus funciones, certifica que, en su calidad de agente estructurador, recibió y recopiló información durante las reuniones con las directivas de Ingeurbe S.A.S. (el "Originador") mediante correos electrónicos y reuniones con sus funcionarios.

Con base en la mencionada información, BONUS Banca de Inversión S.A.S. hizo la verificación del contenido del prospecto de información , en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información, de cara a lo entregado por el Originador, que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas..

BONUS Banca de Inversión S.A.S.,
por no estar dentro de la órbita de sus funciones o competencia, no ha auditado independientemente la información suministrada por . el Originador que sirvió de base para la elaboración del prospecto de información. Por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita) contenida en la misma.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. a los [●].

[ORIGINAL FIRMADO]
[Emmanuel Cáceres de Kerchove de Denterghem]
[C.C. 80.134.506 de Bogotá]
Representante Legal
BONUS Banca de Inversión S.A.S.

20.3.2. Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DE
Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa

CERTIFICA:

Que Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, (en adelante "CREDICORP"), sociedad debidamente constituida identificada con NIT 860.068.182-5 certifica que, en su calidad de agente estructurador, recibió y recopiló información durante las reuniones con las directivas de Ingeurbe S.A.S. (el "Originador") mediante correos electrónicos y reuniones con sus funcionarios.

Con base en la mencionada información, Credicorp hizo la verificación del contenido del prospecto de información , en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información, de cara a lo entregado por el Originador, que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

Credicorp, por no estar dentro de la órbita de sus funciones o competencia, no ha auditado independientemente la información suministrada por . el Originador que sirvió de base para la elaboración del prospecto de información. Por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita) contenida en la misma.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. a los [●].

[ORIGINAL FIRMADO]
[Nombre]
[C.C. [●] de [●]]
Representante Legal
Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa

21. Anexos

Anexo 1. Calificación de la Emisión
Anexo 2. Información Financiera del Agente de Manejo
Anexo 3. Contratos de Garantías Sobre Derechos Fiduciarios
Anexo 4. Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento

Anexo 1. Calificación de la Emisión

Anexo 2. Información Financiera del Agente de Manejo

Anexo 3. Contratos de Garantías Sobre Derechos Fiduciarios

Anexo 4. Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento

Summary report: Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 8/11/2023 11:14:21 AM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Ingeurbe - Prospecto de Colocación(6295355.61).docx	
Modified filename: Ingeurbe - Prospecto de Colocación con cambios de la Adenda No. 1(407225097.1).docx	
Changes:	
Add	34
~~Delete~~	6
~~Move From~~	1
Move To	1
Table Insert	0
~~Table Delete~~	0
Table moves to	0
~~Table moves from~~	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	42

Anexo 3

A

Propuesta de Modificación Integral al Contrato de Fiducia de la Emisión

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
como Agente de Manejo

INGEURBE S.A.S.
como Originador

Fecha: [_] de 2023

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN 6
Cláusula 1.1. Definiciones 6
Cláusula 1.2. Interpretación 24
CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES 25
Cláusula 2.1. Naturaleza 25
Cláusula 2.2. Objeto 25
Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario 25
Cláusula 2.4. Finalidad 26
CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO 27
Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos 27
Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo 27
Cláusula 3.3. Activo Subyacente 27
Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos 28
Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor 29
Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos 33
CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 33
CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS 34
Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador 34
Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo 36
CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR 37
Cláusula 6.1. Derechos del Originador 37
Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador 39
Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador 43
Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo 44
Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador 44
CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO 44
Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo 44
Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión 48
Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo 50

Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor.....51
Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo.....51
Cláusula 7.6. Informes.....52
Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación.....53
Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo.....54
Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo.....54
Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo.....56

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO.....56
Cláusula 8.1. Conformación.....56
Cláusula 8.2. Convocatoria.....57
Cláusula 8.3. Quorum y decisiones.....57
Cláusula 8.4. Funciones.....57

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES.....58
Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión.....58
Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación.....59

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS.....59
Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas.....59
Cláusula 10.2. Reglas Generales.....60
Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación.....60
Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación.....70
Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública.....71

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.....71
CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.....72
Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento.....72
Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento.....72
Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento.....72
Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel.....73

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 73
Cláusula 13.1. Causales de Terminación.....73

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor....74
Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación....74
Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación....74

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO....75

Cláusula 14.1. Cesión....75
Cláusula 14.2. Causales de Cesión....75
Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión....76
Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo....76

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS....76

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito....76
Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar....77
Cláusula 15.3. Confidencialidad....77
Cláusula 15.4. Comunicaciones....77
Cláusula 15.5. Modificaciones....78
Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos....79
Cláusula 15.7. Gastos y Costos....79
Cláusula 15.8. Ley Aplicable....79
Cláusula 15.9. Jurisdicción....79
Cláusula 15.10. Responsabilidad....79
Cláusula 15.11. Integridad del Contrato....79
Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones....79
Cláusula 15.13. Perfeccionamiento....80
Cláusula 15.14. Ejemplares....80

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Entre los suscritos, (i) **Ingeurbe S.A.S.**, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 860.524.118-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A (el "**Originador**"); (ii) **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, identificada con el NIT 900.520.484-7, 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 que se adjunta al presente documento como Anexo B, (como "**Fiduciaria**" y como **"Agente de Manejo**", conjuntamente con el Originador, las "**Partes**"), hemos acordado celebrar un otrosí al contrato de fiducia mercantil irrevocable (en adelante el **"Contrato de Fiducia Mercantil"** o el **"Contrato"**).

El Contrato se regirá por las normas legales pertinentes y las estipulaciones consagradas en el presente documento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

A. Que el Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un contrato de arrendamiento con la sociedad Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. ("**Coltel**") mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento. Que el 4 de febrero de 2020 Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el contrato de arrendamiento indicado y en esa misma fecha el Originador y Coltel modificaron dicho contrato de arrendamiento (dicho contrato de arrendamiento según sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Arrendamiento**").

B. Que el Originador decidió aportar los Derechos Económicos a un patrimonio autónomo para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos contra los Flujos de Caja producidos por el Activo Subyacente.

C. Que, en virtud del Proceso de Titularización, el Originador junto con el Agente de Manejo celebraron el 3 de junio de 2020 el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable para constituir un patrimonio autónomo, al cual el Originador le transferirá los Derechos Económicos y, en consecuencia, los Flujos de Caja y quien actuará como emisor de los Títulos.

D. Que a través de otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia de fecha seis (06) de agosto de dos mil veinte (2020) las partes acordaron modificar la definición de Garantía Aceptable y Contribución para Gastos de Emisión Iniciales, así como la modificación de la sección

correspondiente a 10.3 (viii) Subcuenta de Reserva y Sección 10.3(ii)(b)3 Subcuenta Emisión Titularización, entre otros.

E. Que el Originador desea modificar las condiciones de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios para permitir que parte del valor de cobertura de la misma pueda incluir una Garantía Aceptable y obtuvo autorización del representante legal de tenedores.

F. Que las Partes han decidido celebrar un otrosí integral al contrato suscrito el [ ] de [ ] de 2023, en los términos y condiciones que se describen en las siguientes:

CLÁUSULAS:

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Cláusula 1.1. Definiciones

Siempre que en este Contrato se utilicen los siguientes términos con mayúscula inicial, y a menos que se determine de otra forma de manera expresa, dichos términos tendrán el significado que se señala a continuación:

Acreedor del Crédito Puente: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Activo Subyacente: tendrá el significado otorgado en la Cláusula 3.3 de este Contrato.

Acuerdo de Aporte: tendrá el significado asignado en la Cláusula 3.4(ii).

Acuerdo Marco: es el contrato denominado “Acuerdo marco para la celebración de un negocio jurídico sobre el lote denominado “Morato” ubicado en la Transversal 60 N° 114ª – 55 de la ciudad de Bogotá”, suscrito entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. el día 28 de junio de 2019, el cual fue modificado mediante el Otrosí No. 1 al mismo del 8 de noviembre de 2019, Otrosí No. 2 del 9 de diciembre de 2019, Otrosí No. 3 del 29 de enero de 2020, Otrosí No. 4 del de febrero de 2020, fecha en la que Prabyc Ingenieros S.A.S cedió su posición contractual al Originador y Otrosí No. 5 del 25 de febrero de 2020.

Administrador de la Emisión: es Deceval, entidad que tendrá a su cargo la custodia y administración de la Emisión conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, el reglamento de operaciones de Deceval y en los términos y condiciones acordados con el Patrimonio Autónomo Emisor en el Contrato de Depósito.

Administrador del Activo Subyacente: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria y en tal calidad encargada de la conservación, custodia y administración de los Bienes Fideicomitidos.

Administrador del Libro de Ofertas: es la BVC, quien tendrá las funciones establecidas para estos efectos en el Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 y en el Prospecto.

Afiliados al MEC: son los agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro que administra la BVC.

Agente Colocador: es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, cuya función es llevar a cabo el proceso de colocación de los Títulos.

Agente de Manejo: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor recauda los recursos provenientes de la Emisión y quien, en virtud de esa vocería, se relaciona jurídicamente con los Tenedores, de acuerdo con los derechos incorporados en los Títulos. Adicionalmente, el Agente de Manejo será el Administrador del Activo Subyacente.

Agente de Monitoreo: es BONUS Gestión de Activos S.A.S., cuya principal función es, en coordinación con el Agente de Manejo, realizar el seguimiento a la transferencia de los Flujos de Caja y al cumplimiento de las condiciones y obligaciones contractuales derivadas del presente Contrato.

Agentes Estructuradores: son conjuntamente BONUS Banca de Inversión S.A.S. y Credicorp Capital Colombia S.A.

Aporte de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)c.

Aporte del Originador sobre el Primer Pago: significa la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) que pagó el Originador como parte del primer pago del precio de compraventa del Lote Morato, más los prepagos de capital que hubiere efectuado Inversiones Valin S.A.S respecto del capital del Crédito Puente.

Área Arrendable Final: corresponde a aquella descrita en el Numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Área Arrendable Inicial: corresponde a aquella área que estuviere debidamente demarcada en el plano que se tiene como Anexo 8 del Contrato de Arrendamiento y la cual se encuentra descrita en los términos del Numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento y que podrá ser objeto de modificación en los términos de la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento.

Área Objeto de Arriendo: corresponde, a partir del 27 de febrero de 2020, al Área Arrendable Inicial y, una vez se efectúe la construcción del Inmueble, al Área Arrendable Final, ésta última en caso de que se cumplieren las Condiciones de Construcción del Inmueble y, que en los términos de la Cláusula 4.2.1.3 del Contrato de Arrendamiento se hubieren cumplido las condiciones técnicas mínimas para dar inicio al Periodo de Traslado.

Autoridad Gubernamental: es cualquiera de las ramas del poder público, ejecutiva, legislativa o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales, departamentales, municipales o distritales, así como cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Aviso de Apertura del Libro de Ofertas: es un aviso de apertura del Libro de Ofertas publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los destinatarios de la Oferta Pública mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Aviso de Oferta Pública: es un aviso de Oferta Pública publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los Destinatarios de la Oferta Pública de los mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Beneficiarios: tiene el significado otorgado en la Cláusula 2.3 del presente Contrato.

Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Emisión Iniciales, según se indica en el Anexo I.

Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, según se indica en el Anexo II.

Bienes Fideicomitidos: tiene el significado otorgado en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

Boletín Diario: es el boletín publicado diariamente por la BVC, en el cual figuran las operaciones celebradas y los precios de las ofertas de compra y de venta.

BVC: es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación en el caso de que se escoja como mecanismos de colocación el de Construcción del Libro de Ofertas. También será la encargada del cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

Calificadora: es la sociedad BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Canon o Canon de Arrendamiento: es el precio que debe pagar Coltel como arrendatario al Originador como arrendador en los términos del Contrato de Arrendamiento. El Canon de Arrendamiento es pagadero en forma mensual y a partir de la vigencia mensual que comience después de la Fecha de Emisión se pagará al Patrimonio Autónomo Emisor.

Capital: es el monto de capital esperado que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en la Fecha de Pago correspondiente, según el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Causal de Cesión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 14.2 del presente Contrato.

Causal de Terminación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 13.1 del presente Contrato.

Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesionario Permitido: significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S., o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

Cláusula de Reubicación: significa una cláusula al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento según la cual en caso de pérdida o expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, Coltel acepte que el Originador como arrendador podrá, en lugar de reparar o reconstruir el Área Arrendable Inicial afectada por el daño o expropiación, reubicar a Coltel en estructuras temporales prefabricadas, y que una vez ocurra dicha reubicación, el Canon de Arrendamiento será exigible en su integridad.

Colocación Inicial: significan la Oferta Pública de los Títulos para la colocación de los Títulos por una suma igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta por el Monto de Emisión Autorizado.

Coltel: tiene el significado asignado a este término en la Consideración “A” del presente Contrato.

Comisión de Colocación: es el valor correspondiente a la comisión de colocación a favor del Agente Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comisión de Estructuración de la Emisión: es el valor correspondiente a la comisión de estructuración a favor de los Agentes Estructuradores, de acuerdo con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comité Fiduciario: tiene el significado otorgado en la Cláusula 8.1 del presente Contrato.

Compensación por Terminación Anticipada: es la suma que reconocerá Coltel al Patrimonio Autónomo Emisor (como cesionario del Originador) como consecuencia:

(a) De la aplicación de la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, equivalente a una suma igual al valor de los Cánones que estuvieren pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial del Contrato. Para efecto de lo cual se tomará en cuenta el valor del Canon vigente a la fecha efectiva de terminación por decisión unilateral de Coltel según la potestad prevista en la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, por el número total de meses y/o la fracción de meses que habría entre la fecha de terminación y el 27 de febrero de 2045 y se descontará de dicho valor el valor del Canon correspondiente a dicho periodo que hubiere sido pagado por anticipado por Coltel respecto del primer mes o fracción de dicho periodo el cual en todo caso no deberá ser superior a un mes.

(b) De la terminación unilateral y justificada del Contrato de Arrendamiento por el Patrimonio Autónomo Emisor.

(c) De la liquidación judicial de Coltel.

Condición de Efectividad del Aporte: significa la publicación del Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para efectos de llevar a cabo la titularización que realice el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto del Agente de Manejo.

Condición Resolutoria de los Actos de Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(v).

Condiciones de Construcción del Inmueble: serán las condiciones dispuestas en el Numeral 4.2.1 del Contrato de Arrendamiento.

Condiciones Precedentes de la Emisión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.1 del presente Contrato.

Condiciones Precedentes de la Segunda Colocación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.2 del presente Contrato.

Construcción del Libro de Ofertas: mecanismo según el cual el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Títulos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de órdenes de demanda en el libro de ofertas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

Contrato o Contrato de Fiducia de la Emisión: es el presente otrosí integral al Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración y fuente de pagos, por medio del cual se crea el Patrimonio Autónomo Emisor, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Consideración “B” del presente Contrato.

Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión: es el contrato de colocación y estructuración que celebró el Originador con el Agente Colocador y los Agentes Estructuradores.

Contrato de Depósito: es el contrato de depósito y administración suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor con Deceval, para que este último custodie, administre y mantenga en depósito los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor.

Contrato de Fiducia Morato: es, según sea modificado de tiempo en tiempo, el contrato de fiducia celebrado el 8 de octubre de 2019 por Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S. como fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciario, respecto del cual (i) Adobe Solida S.A.S. cedió su posición contractual a Abode Investments LLC a través de documento del 22 de noviembre de 2019 registrado ante la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, (ii) Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió sus derechos fiduciarios al Originador y

respecto del cual la Fiduciaria, el Originador Abode Investments LLC celebraron el Otrosí Integral No. 1 el 4 de febrero de 2020, misma fecha en que las partes celebraron el Otrosí No. 1 Integral y (iii) el 25 de febrero de 2020 las partes celebraron el Otrosí No. 2**,** (iv) Otrosí No. 3 de fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020) y otrosí No. 4 de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023)**.**

Contratos de la Transacción: son, conjuntamente, el Contrato de Arrendamiento, el Acuerdo Marco, el presente Contrato y el Contrato de Fiducia Morato.

Contrato de Underwriting: es el contrato de colocación en firme celebrado entre el Patrimonio Autónomo Emisor y Credicorp Capital Colombia S.A.

Contrato del Agente de Monitoreo: significa el contrato que suscribirá el Patrimonio Autónomo Emisor con BONUS Gestión de Activos S.A.S., para que este último asuma las funciones se le atribuyen en calidad de Agente de Monitoreo en el Prospecto y en el presente Contrato.

Contrato del Representante Legal de los Tenedores: es el contrato de representación legal de los Tenedores que será suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor y el Representante Legal de los Tenedores.

Contribución para Gastos de Emisión Iniciales: son los recursos que deberá aportar el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor por la suma de por los menos setecientos quince millones de pesos ($715.000.000) para el pago de ciertos Gastos de Emisión Iniciales.

Crédito Puente: significa el crédito obtenido por el Originador e Inversiones Valin S.A.S. con el Acreedor del Crédito Puente por la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) según contrato originalmente celebrado el 25 de febrero de 2020.

Cuenta General: tiene el significado otorgado en la Cláusula 10.1 del presente Contrato.

Deceval: es la sociedad Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien actuará como Administrador de la Emisión.

Demandas: son las órdenes de demanda presentadas por los Inversionistas Calificados que desean adquirir los Títulos.

Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: significan los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador a terminar el Contrato de Arrendamiento con ocasión del incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel en los términos del Contrato de Arrendamiento.

Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato: significa los derechos de los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor será beneficiario respecto del Fideicomiso Morato según se describe en la Cláusula 3.5(ii) del presente Contrato.

Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: significa cualquier derecho, privilegio o beneficio, que se derive del Contrato de Arrendamiento o de la Ley Aplicable, a favor del Originador en calidad de arrendador para consentir (i) a modificaciones al Contrato de Arrendamiento que resulten en una modificación o terminación de los Derechos Económicos, (ii) en la modificación o terminación del Contrato

de Arrendamiento o (iii) en la cesión de los derechos o la posición contractual de Coltel según el Contrato de Arrendamiento.

Derechos Económicos: son la totalidad de los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan del Contrato de Arrendamiento y de la Ley Aplicable a favor del Originador por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento y que incluyen, sin limitación, el derecho a recibir el Canon de Arrendamiento, los pagos por terminación previstos en la Cláusula Decimosegunda del Contrato de Arrendamiento, el valor de las cláusulas penales, cualquier indemnización derivada de la responsabilidad contractual de Coltel y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Días: son los días calendario, incluyendo los Días Hábiles.

Días Hábiles: es cualquier Día del año, distinto a los sábados, domingos, feriados y los Días en que los bancos están obligados a cerrar en la República de Colombia y a los Días no hábiles bursátiles, de acuerdo con lo que determine para el efecto BVC.

Documentos Relevantes de la Emisión: son, conjuntamente y según aplique, el Prospecto, cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Aviso de Oferta Pública, cada Instructivo Operativo, el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato del Representante Legal de los Tenedores, el Contrato del Agente de Monitoreo, el Contrato de Depósito y los Contratos de la Transacción.

Emisión: es la emisión de los Títulos por parte del Patrimonio Autónomo Emisor, en calidad de emisor, en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión, bajo el entendido que los mismos solo podrán pertenecer en su totalidad a la Serie IPC o a la Serie UVR, según determinen los Agentes Estructuradores.

Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito: tiene el significado otorgado en la Cláusula 15.1 del presente Contrato.

Evento de Incumplimiento: tiene el significado otorgado en la Cláusula 12.3 del presente Contrato.

Evento de Prepago Total: significa cada uno de los siguientes eventos:

(a) Un evento de readquisición total que resulta de la Terminación Anticipada del Contrato porque el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido las sumas necesarias para realizar una redención total de la Titularización.

(b) Un evento de readquisición que resulta de la expiración del Período de Suspensión de las Amortizaciones que resulte directa o indirectamente de la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

(c) Un evento de redención total de los previstos en la Cláusula 6.1(iii).

(d) Un evento de redención total que resulte con ocasión de una Causal de Terminación.

Evento de Reducción del Canon: significa la real o potencial (en este último caso, a juicio del Agente de Monitoreo) reducción del Canon de Arrendamiento en los términos del

Contrato de Arrendamiento con ocasión de la expropiación parcial o total o pérdida total o parcial de la porción del Lote Morato a la que corresponda el Área Arrendable Inicial o la pérdida parcial del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final.

Excedentes: son los saldos disponibles en cada una de las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor de acuerdo con lo establecido en este Contrato en cuanto a fechas y transferencias de recursos entre subcuentas.

Fecha de Emisión: es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o la publicación del Aviso de Oferta Pública, según corresponda.

Fecha de Firma: es la fecha de firma y perfeccionamiento del presente Contrato, en la cual queda constituido el Patrimonio Autónomo Emisor.

Fecha de Pago: es la fecha en que finalice cada periodo de tres (3) meses subsiguientes desde dicha Fecha de Emisión, según se especifique en el Aviso de Apertura de Libro de Ofertas, o en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, y hasta que ocurra la amortización total del Capital. Si la Fecha de Pago no correspondiere a un Día Hábil, será entonces el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Fecha de Suscripción: es cada una de las fechas en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, con ocasión de la Colocación Inicial o de la Segunda Colocación.

Fecha del Último Pago de Amortización: es la Fecha de Pago esperada que corresponde al último pago de amortización de Capital, de acuerdo con el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Fideicomiso Morato: significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FG Morato cuyo NIT es el 900.531.292-7, cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., que se constituyó en virtud del Contrato de Fiducia Morato.

Fideicomiso del Área Arrendable Final: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Final.

Fideicomiso del Área Arrendable Inicial: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Inicial, una vez desenglobado el Lote Morato.

Flujos de Caja: son los flujos de caja determinados o recursos dinerarios en los que se materializan los Derechos Económicos del Contrato de Arrendamiento.

Formalización de la Oferta Pública: es la fecha en la cual para cada una de la Colocación Inicial y la Segunda Colocación (i) se remite al RNVE y ante la BVC el Prospecto con el Monto de Emisión, la cantidad de Títulos adjudicados y la Tasa Cupón; y (ii) se publica el prospecto de colocación definitivo en la página web del Agente de Manejo, en el evento de una colocación por Construcción del Libro de Ofertas.

Garantía Aceptable: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(b) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(c) La garantía debe ser irrevocable.

(d) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(e) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(f) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

(b) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(c) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(d) La garantía debe ser irrevocable.

(e) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala

local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

(b) La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto de la Titularización.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización, se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, una vez se haya aportado el inmueble en el cual se encuentre el Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.

(b) En la medida en que el avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) transferido(s)al Fideicomiso del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos

equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia por el valor de la diferencia.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: significa, una vez haya iniciado el Período de Traslado, la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente Fideicomiso del Área Arrendable Final, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, que permita al Patrimonio Autónomo Emisor recibir el 100% de los derecho fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Final. La ejecución, terminación o modificación, de la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantías sobre Derechos Fiduciarios: significa en conjunto la Garantía Inicial sobre Derechos Secundarios, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios.

Gastos de Emisión Iniciales: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Emisión y previstos en el Anexo I, los cuales incluyen, sin limitarse, la Comisión de Estructuración de la Emisión y la Comisión de Colocación.

Gastos de la Segunda Colocación: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Segunda Colocación que se determinarán por acuerdo entre las Partes y el Agente de Monitoreo.

Gastos de Sostenimiento de la Emisión: son los costos y gastos asociados al sostenimiento de la Emisión y al sostenimiento del Patrimonio Autónomo Emisor, incluido el pago de la comisión fiduciaria, previstos en el Anexo II.

Gastos del Inmueble: tiene el significado previsto en la Cláusula 6.2(xviii)d.

GMF: significa el Impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros regulado en el artículo 879 y siguiente del Estatuto Tributario, mientras el mismo permanezca vigente, y los cambios o ajustes legales o regulatorios futuros que pudieran modificarlo.

Impuestos: serán todos los tributos, incluyendo impuestos, tasas y contribuciones, bien sean directos o indirectos, conforme a la Ley Aplicable y reglamentaciones de cualquier Autoridad Gubernamental.

Ingresos por Pagos de Terceros: corresponden a los ingresos netos de gastos de recuperación de los mismos a favor del Fideicomiso Morato que ingresen por conceptos de: (i) indemnizaciones de terceros como consecuencia de una expropiación total del Lote Morato mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial; (ii) indemnizaciones por la expropiación total o parcial de la parte del Lote Morato a la que corresponde Área Arrendable Inicial; (iii) indemnizaciones por la expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final; (iv) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al Área Arrendable Inicial cuando el Área

Arrendable Inicial sea el Área Objeto de Arriendo; y (v) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo.

Inmueble: será el edificio donde se ubicarán los 16.000 metros cuadrados que corresponden al Área Arrendable Final en los términos del Contrato de Arrendamiento y el Acuerdo Marco.

Instructivo Operativo: es cada instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación de los Títulos mediante la Construcción del Libro de Ofertas o la Subasta Holandesa y su cumplimiento, atendiendo los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Intereses: es el monto de intereses que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en cada Fecha de Pago sobre el saldo insoluto de Capital, liquidados a la Tasa Cupón, para cada Periodo de Intereses, según se defina en el Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

Inversiones Permitidas: son:

(a) Las inversiones en certificados de depósito a término fijo referenciados al IPC, emitidos por entidades financieras que cumplan con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local.

(b) Las inversiones en valores (de 1 a 3 meses): valores con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local y programados a vencer en los primeros tres (3) meses o en la próxima Fecha de Pago, según lo que ocurra primero.

(c) Las inversiones en los fondos de mercado monetario ("MMF" por sus siglas en inglés) y fondos de inversión colectiva, siempre que estos cumplan criterios de preservación de capital y liquidez oportuna: inversiones en fondo de mercado monetario u otros productos de liquidez similares, siempre y cuando éstos estén diseñados para satisfacer el doble objetivo de la preservación del capital y la liquidez oportuna. Se debe mantener la inversión con la calificación del MMF más alta por parte de la Calificadora (actualmente 'AAA mmf') o, en la ausencia de una calificación de la Calificadora, en inversiones calificadas con los niveles más altos de al menos otra agencia calificadora, en la cual la calificación considere el objetivo dual de conservación de capital y liquidez oportuna.

Inversionistas Calificados o Inversionistas: son los inversionistas profesionales que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5. y 7.2.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010.

IPC: es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- de Colombia (o la Autoridad Gubernamental que haga sus veces) que representa la variación de los precios al consumidor en Colombia para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual.

LAFT: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)b del presente Contrato.

Ley Aplicable: son las leyes, regulaciones, decretos, resoluciones y demás normas vigentes en la República de Colombia.

Libro de Ofertas: es el libro en el cual el Administrador del Libro de Ofertas, recibe y registra las Demandas, para que, con base en ellas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y adjudicación de los Títulos.

Licencia de Urbanización o Reurbanización: significa la licencia urbanística que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y desarrollado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización de los lotes en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de otras edificaciones en el mismo.

Llamado de Contribuciones: significa la notificación escrita que realice el Agente de Manejo al Originador en los términos y en virtud de la indicación del Agente de Monitoreo para que; (i) cumpla con su obligación de transferir recursos al Patrimonio Autónomo Emisor con el fin de reponer los recursos que, con cargo a la Subcuenta de Reserva, se hayan destinado a atender Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, o; (ii) para que realice aportes voluntarios en los términos de la Cláusula 10.4(ii)a.3 del presente Contrato.

Lote Morato: significa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1163285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

MEC: es el Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro administrado por la BVC.

Mecanismo de Adjudicación: es el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas o el mecanismo de Subasta Holandesa establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión y según se publique en el correspondiente Aviso de Apertura de Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Mercado Secundario: es la compra y venta de los Títulos ya emitidos y en circulación, una vez cumplida una Oferta Pública.

Monto de Emisión: es el monto efectivamente adjudicado por el Patrimonio Autónomo Emisor, como resultado de la Emisión.

Monto de Emisión Autorizado: significa la suma de ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000) o su equivalente en UVR en la Fecha de Emisión.

Monto de Emisión Ofrecido: si la Emisión se hace de la Serie A es el monto de la Emisión a ser ofrecido denominado en Pesos y si la Emisión se hace respecto de la Serie B es el monto a ser ofrecido denominado en UVR, según se informará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, sin que la suma de los Montos de Emisión Ofrecidos en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación excedan del Monto de Emisión Autorizado.

Monto de la Reserva: significa la suma de diez mil millones de Pesos ($10.000.000.000).

Monto Mínimo de Emisión El monto mínimo de la Emisión a ser adjudicado, por debajo del cual no se formalizará o adjudicará la Oferta Pública equivale, para la Colocación Inicial, a ciento siete mil millones de Pesos ($107.000.000.000) o su equivalente en UVR para la Fecha de Emisión *menos* el valor de la Garantía Aceptable constituida y en poder del Agente de Manejo antes de la publicación del primer Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura de Construcción del Libro de Ofertas.

Notificación de Efectividad del Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(iii).

Nuevo Arrendatario: significa la persona con quien el Fideicomiso Morato celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

Nuevo Contrato de Arrendamiento: significa el nuevo contrato de arrendamiento que celebre el Fideicomiso Morato sobre el Área Objeto de Arriendo, en términos aceptables para el Representante Legal de los Tenedores, con ocasión de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, por una vigencia igual al periodo de tiempo que habría entre la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y el 27 de febrero de 2045 (el "**Plazo Restante**"), bajo el entendido de que podrán ser varios contratos de arrendamiento en el evento en que no se logre la celebración del mismo por un término por lo menos igual al Plazo Restante.

Oferta Pública: es la oferta pública de emisión local en el mercado primario dirigida a personas no determinadas o a cien o más personas determinadas, según lo establecido en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Originador: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento: es un otrosí al Contrato de Arrendamiento que celebrarán Coltel e Ingeurbe para:

(a) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida total o pérdida parcial del Área Arrendable Inicial.

(b) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida parcial del Área Arrendable Final.

(c) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de expropiación parcial del Lote Morato.

(d) Establecer una regla según la cual en los eventos en que no esté disponible total o parcialmente el Área Objeto de Arriendo por un evento de expropiación o pérdida que no dé derecho a terminar el Contrato de Arrendamiento, la reducción del Canon mensual se haga solo a prorrata del valor que los metros no disponibles represente respecto del total del Área Objeto de Arriendo.

Pagarés: tiene el significado asignado en la Cláusula 6.2(xx)c del presente Contrato.

Pago Contingente a Coltel: significa:

(a) Si a más tardar el 30 de noviembre de 2021 el Originador o el Fideicomiso Morato no ha obtenido la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble, significa la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) al que tiene derecho Coltel en virtud de la cláusula 3.3(v) del Acuerdo Marco;

(b) Si el Originador o el Fideicomiso Morato obtiene la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble antes del 30 de noviembre de 2021, el resultado de restar a (i) la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) (ii) el valor de los pagos de la Participación sobre Ventas Efectivas que haya recibido Coltel, según lo previsto en la cláusula 3.3(ii) y 3.3(iii) del Acuerdo Marco.

Pagos Excepcionales: significa los pagos que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor por Ingresos por Pagos de Terceros como:

(a) Beneficiario de las Pólizas con ocasión de un evento de pérdida total del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo.

(b) Beneficiario del Fideicomiso Morato, con ocasión de una expropiación total Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el Área Arrendable Inicial;

(c) Como beneficiario del Fideicomiso Morato con ocasión de una expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo; y

(d) El pago de cualquier indemnización por daño al inmueble al que corresponde el Área Objeto de Arriendo que pague un tercero, ante un evento que dé lugar a la terminación justificada del Contrato de Arrendamiento por parte de Coltel.

Partes: tiene el significado otorgado en el encabezado del presente Contrato.

Participación sobre Ventas Efectivas: es la participación de 1,8% a que tiene derecho Coltel respecto de las ventas efectivas o explotación comercial de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el Lote Morato, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.3. del Acuerdo Marco.

Patrimonio Autónomo de Garantía: es el patrimonio autónomo denominado FAFPG MORATO, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Fuente de Pago y Garantía, suscrito entre el Ingeurbe S.A.S., como fideicomitente ordenante, Inversiones Valin S.A.S. como fideicomitente deudor y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria.

Patrimonio Autónomo Emisor: es el patrimonio autónomo constituido por medio del presente Contrato, al cual se le transferirán los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los demás Bienes Fideicomitidos y quien recibirá los Flujos de Caja y que se denomina Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

Periodo de Amortización: es el periodo máximo de redención establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Periodo de Construcción del Libro de Ofertas: es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Periodo de Intereses: es cada uno de los periodos respecto de los cuales se liquidarán y pagarán Intereses el primero de los cuales comienza en la Fecha de Suscripción y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago y los subsiguientes comienzan en cada Fecha de Pago y terminan en la fecha inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago.

Periodo de Suspensión de las Amortizaciones: significa un periodo de tiempo que comienza en la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y termina en la fecha que ocurra lo primero entre:

(a) se celebre un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un canon mensual por lo menos igual al Canon de Arrendamiento entonces vigente al momento de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o

(b) la Fecha de Pago en la cual con cargo a la Subcuenta de Reserva no se puedan pagar los Intereses de los Títulos.

En ningún caso ese periodo de tiempo podrá exceder de 30 meses. También computará como Período de Suspensión de las Amortizaciones el Período que comience en la terminación anticipada de un Nuevo Contrato de Arrendamiento o en su terminación por expiración si su término expirare antes del 27 de febrero de 2045 y termina en la misma forma en que se indica en el párrafo anterior, bajo el entendido de que en ningún caso el agregado de los Periodos de Suspensión de las Amortizaciones puede exceder de treinta meses.

Periodo de Traslado: es el periodo de tiempo que comienza en la fecha en que el Originador notifique a Coltel que debe proceder a trasladar su sede administrativa del Área Arrendable Inicial al Área Arrendable Final y que finalizará cuando Coltel devuelva al Fideicomiso Morato la tenencia del Área Arrendable Inicial, quien inmediatamente la entregará a sus fideicomitentes.

Persona: es cualquier individuo, persona jurídica, (incluyendo, sin limitación, cualquier sociedad, corporación, fundación o empresa unipersonal), *joint venture*, unión temporal, consorcio, patrimonio autónomo o similar o cualquier Autoridad Gubernamental.

Pesos o COP: es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

Plan Parcial: significa el plan parcial adoptado por el Originador que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización del lote en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de vivienda en el mismo.

Pólizas: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.5(i).

Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos (y los correspondientes Flujos de Caja) que resulte de restar a los Derechos Económicos el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja que sean titularizados en el Proceso de Titularización. Dicho porcentaje será igual al valor que represente el Monto de Emisión sobre el Monto de Emisión Autorizado.

Precio del Lote: será el valor referido en la Cláusula Tercera del Acuerdo Marco y que debe ser pagado en favor de Coltel por el Originador como precio de compraventa del Fideicomiso Morato.

Presupuesto: significa el presupuesto de Gastos de Sostenimiento de la Emisión para cada año calendario que preparará el Agente de Monitoreo e informará al Agente de Manejo y al Comité Fiduciario y que para el 2020 se informará al Comité Fiduciario en su primera reunión y el de los años siguientes en la primera reunión del año calendario.

Proceso de Titularización: es el proceso de titularización de los Flujos de Caja en los que se materializan el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con cargo a los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor emitirá los Títulos conforme a lo estipulado en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Prospecto: tiene el significado establecido en los artículos 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de información en el cual se establecerán los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y en el RNVE.

Reglamento de Emisión y Colocación: es el reglamento de emisión y colocación de los Títulos que deberá ser aprobado por el Comité Fiduciario.

Remuneración: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

Rendimientos: son los rendimientos financieros de los recursos de cada una de las subcuentas.

Representante Legal de los Tenedores: es la sociedad Fiduciaria Central S.A., quien para efectos del Proceso de Titularización será el representante legal de los tenedores de los Títulos, de conformidad con la Ley Aplicable.

Restitución de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)b.

RNVE: es el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Saldo de Capital Vigente: es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

SARLAFT: es el sistema de administración de riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Segunda Colocación: significa la colocación de una suma que no podrá exceder del resultado de restar al Monto de Emisión Autorizado el Monto de Emisión obtenido con ocasión de la Colocación Inicial, a través de la emisión de Títulos de la misma Serie, misma Tasa Cupón y mismo cronograma de pagos que los Títulos emitidos con ocasión de la Colocación Inicial.

Segundo Mercado: son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por los Inversionistas Calificados.

Serie A: significan el conjunto de los Títulos que se emitirán en Pesos y devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses.

Serie B: significa el conjunto de los Títulos que se emitirán en UVR y devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

SFC: es la Superintendencia Financiera de Colombia.

Subasta Holandesa: mecanismo de colocación de valores mediante el cual los inversionistas presentan Demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede exceder la tasa máxima establecida por el Patrimonio Autónomo Emisor en el Aviso de Oferta Pública. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá a los criterios previamente establecidos por el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores según se indiquen en el Aviso de Oferta Pública, además de los establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC para el efecto.

Subcuenta de Excedentes: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ix).

Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iii).

Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(vi).

Subcuenta de Flujos No Titularizados: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los Flujos de Caja correspondientes al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos.

Subcuenta de Ingresos Extraordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(x).

Subcuenta de Ingresos Ordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(v).

Subcuenta de Liquidación: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.4(ii).

Subcuenta de Pago Lote Morato: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iv).

Subcuenta de Reserva: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(viii) y Cláusula 10.4(i).

Subcuenta de Servicio de la Deuda: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la 0.

Subcuenta Emisión Titularización: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ii).

Tasa Cupón: significa la tasa a la que se reconocerán y pagarán intereses de plazo sobre el Saldo de Capital Vigente de los Títulos, según se especifica a continuación:

(a) Si la Emisión es de la Serie A será igual IPC más 4.3% efectivo anual; y

(b) Si la Emisión es de la Serie B, será de 4.5% efectivo anual.

Tasa de Corte: es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa única de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se adjudican los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa máxima de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa es determinada en el Aviso de Oferta Pública.

Tenedores: son los Inversionistas Calificados a quienes se les anote en cuenta los Títulos, por su participación en la Oferta Pública o porque los han adquirido con posterioridad en el Mercado Secundario.

Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento: es la terminación del Contrato de Arrendamiento, en cualquiera de sus etapas, como consecuencia de la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en la Sección 12 de dicho Contrato de Arrendamiento o por razones de ley.

Títulos: son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su Tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los

Intereses derivados de éstos. Si corresponde a la Serie A se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC IPC. Si corresponden a la Serie B se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC UVR.

UVR: es la unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE, definida en el artículo 3 de la Ley 546 de 1999 y cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de la República. Actualmente es calculada y difundida por esta misma de acuerdo con la metodología definida en la Resolución Externa No. 13 del 11 de agosto de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, o en las que de tiempo en tiempo la modifiquen o sustituyan. Si la UVR dejare de ser certificada por el Banco de la República, o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Valor Remanente del Lote Morato: corresponde al valor comercial del Lote Morato o los inmuebles derivados del Lote Morato que sean propiedad del Fideicomiso Morato el Día Hábil anterior a la fecha en que el Fideicomiso Morato deba aportar los Ingresos por Pagos de Terceros, según el último avalúo comercial de los mismos con cuente el Fideicomiso Morato.

VaR: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)a del presente Contrato.

Cláusula 1.2. Interpretación

Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Los títulos de las Cláusulas y Secciones se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo.

Todas las palabras utilizadas en este Contrato deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Contrato se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Los términos “incluyendo”, “incluye” o “incluyen” deben leerse como listados de ejemplos no excluyentes de los asuntos a los cuales se refieren, ya sea que vayan seguidos o no en cada caso por frases como “sin limitación” o “pero sin limitarse a”. Cuando este Contrato indique que una Parte “hará”, “deberá” o “tendrá que” realizar algo o actuar o dejar de actuar de otro modo, ello significa que dicha Parte está legalmente obligada a ello de acuerdo con este Contrato.

Cualquier referencia a una Ley Aplicable se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura vigente en el momento de que se trate.

Cualquier referencia a un contrato u otro documento de una fecha determinada significa el contrato u otro documento según pueda ser modificado, suplementado y sustituido de tiempo en tiempo.

Los anexos al presente Contrato que contengan el borrador de contratos o de documentos, deberán ser implementados o utilizados en los precisos términos en que han sido pactados, y las Partes no podrán, directa o indirectamente, (i) dejar de utilizarlos o (ii) modificarlos en forma sustancial, salvo que las Partes así lo acuerden de manera previa, expresa y escrita.

CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES

Cláusula 2.1. Naturaleza

El presente Contrato es un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía celebrado por las Partes para realizar el Proceso de Titularización.

Cláusula 2.2. Objeto

De conformidad con las previsiones generales de los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y las demás normas concordantes en la Ley Aplicable, se celebra el presente Contrato con el objeto de constituir el Patrimonio Autónomo Emisor con los Bienes Fideicomitidos, los cuales serán administrados por el Agente de Manejo a título de fiducia mercantil irrevocable en los términos aquí previstos, a cambio de la Remuneración. El Agente de Manejo será el vocero y representante del Patrimonio Autónomo Emisor y, en tal calidad, realizará los pagos y transferencias a que haya lugar y cumplirá con las demás obligaciones a su cargo previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado del patrimonio de cada una de las Partes en este Contrato. En consecuencia, los bienes y recursos de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

Por medio del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo llevará a cabo la administración de los recursos y efectuará los pagos que periódicamente se requieran para atender el pago de los Títulos, así como los otros pagos que se ordenen en el presente Contrato.

Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario

Parte Fideicomitente: El Originador, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS serán los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Emisor.

Fiduciaria: Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuará como Agente de Manejo y Administrador del Activo Subyacente.

Beneficiarios: Son:

(i) El Originador, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Patrimonio Autónomo Emisor, para todos los efectos incluyendo los fiscales y tributarios.

(ii) Los Tenedores serán beneficiarios de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato desde la Fecha de Suscripción y hasta que venza el Periodo de Amortización o se haga un prepago del Saldo de Capital Vigente e Intereses de los Títulos.

(iii) El Acreedor del Crédito Puente será beneficiario de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato.

La calidad de Beneficiario cesará en la medida en que se liquiden los derechos a los que tiene derecho cada uno de los Beneficiarios bajo este Contrato.

Una vez que se pague la totalidad del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo, actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, restituirá al Originador todos los recursos y activos remanentes de la Emisión.

Cláusula 2.4. Finalidad

El Patrimonio Autónomo Emisor es de administración, fuente de pago y garantía, y servirá de fuente de pago de los Títulos. Para estos efectos, el Agente de Manejo, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, deberá:

(i) Ser el emisor de los Títulos y recibir el Monto de Emisión.

(ii) En nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, realizar todas las acciones tendientes a (i) obtener la autorización de la Oferta Pública e inscripción de los Títulos en el RNVE; (ii) obtener la autorización para la inscripción de los Títulos en la BVC; (iii) suscribir todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión; (iv) realizar la Emisión y; (v) colocar los Títulos en el Segundo Mercado.

(iii) Constituir la cuenta y las subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor y fondearlas de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.

(iv) Pagar, con los recursos provenientes de la Emisión, el Crédito Puente en favor del Acreedor del Crédito Puente y parte del Precio del Lote en los términos indicados en la Cláusula 10.3(ii)b.

(v) Pagar a los Tenedores el Capital e Intereses de los Títulos, según corresponda.

(vi) Recibir el 100% de los Bienes Fideicomitidos, administrarlos, invertirlos y destinarlos a la realización de las transferencias y pagos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

(vii) Cuando sea permitido por el Contrato, invertir (a) los Bienes Fideicomitidos y (b) los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor depositados en la cuenta y sus subcuentas, únicamente en las Inversiones Permitidas.

(viii) Realizar, con cargo a las cuentas y subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor los pagos y/o transferencias establecidas en el presente Contrato.

(ix) Administrar los Bienes Fideicomitidos y aplicarlos al objeto del presente Contrato,

siguiendo para el efecto lo aquí establecido.

(x) A la liquidación del presente Contrato, y como consecuencia del pago definitivo, total y absoluto del Capital e Intereses de los Títulos y demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, restituir los Bienes Fideicomitidos a las personas que correspondan de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato.

CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos

Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, el Originador transfiere y promete transferir, de manera irrevocable, a título de fiducia mercantil y al Agente de Manejo los siguientes recursos (los "**Bienes Fideicomitidos**"):

(i) Los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja.

(ii) La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(iii) Los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(iv) Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento.

(v) Los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(vi) Los aportes de dinero que de tiempo en tiempo efectúe el Originador.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior, el Originador no podrá realizar operación, contrato o mecanismo de transferencia que implique que los Flujos de Caja sean pagados a favor de una entidad diferente del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo

Con los Bienes Fideicomitidos se constituye de manera irrevocable un patrimonio autónomo, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este Contrato, denominado **Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel**, afecto a la finalidad y objeto del presente Contrato y al cual se aplican de manera especial los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y demás normas concordantes.

Cláusula 3.3. Activo Subyacente

Para efectos de claridad, Activo Subyacente de la Emisión es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados, así como la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales (el "**Activo Subyacente**").

Los Flujos de Caja correspondientes a los Derechos Económicos serán de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) (que se ajustarán cada 27 de febrero con base en el IPC a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), por cada mes contado a partir del día 27 siguiente a la Fecha de Emisión y hasta el 26 de febrero de 2045. En consecuencia, los Flujos de Caja correspondientes al Proceso de Titularización serán

aquellos que resulten de aplicar al valor indicado el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, no constituyen en sí mismos el Activo Subyacente sino que se establecen como mecanismos de seguridad o pago para (i) en el caso de los Derechos de Veto en la Modificación y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento del Contrato de Arrendamiento, proteger el Activo Subyacente de potenciales decisiones del Originador que resulten en modificación, reducción o extinción de los Flujos de Caja, (ii) en el caso de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, el ejercicio de los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador, ante un incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel, y (iii) en el caso de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, permitir la realización de pagos a favor de los Tenedores de los Títulos ante eventos expropiación, pérdida del Área Objeto de Arriendo, terminación anticipada u otras circunstancias similares que generen Pagos Excepcionales.

Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos

La transferencia de los Bienes Fideicomitidos se realizará de la siguiente forma:

(i) Como Condición Precedente de la Emisión el Originador aportará irrevocablemente a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Emisor (a) los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel (b) los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto desde la Fecha de Emisión y (c) los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel.

(ii) Para tal efecto, el Originador, en términos aceptables para el Agente de Monitoreo, suscribirá un acuerdo con el Patrimonio Autónomo de Garantía y el Patrimonio Autónomo Emisor, con el consentimiento previo del Acreedor del Crédito Puente y de Inversiones Valin S.A.S (el "**Acuerdo de Aporte**"), según el cual:

a. El Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento (la "**Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento**"), así como los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento ("**Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento**").

b. El Patrimonio Autónomo de Garantía restituya al Originador los Derechos Económicos, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:00 AM de la Fecha de Emisión (la "**Restitución de los Derechos Económicos**").

c. El Originador aporte los Derechos Económicos al Patrimonio Autónomo Emisor, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir

de las 12:01 AM de la Fecha de la Emisión (el "**Aporte de los Derechos Económicos**").

(iii) El Originador hará que el Acuerdo de Aporte sea notificado y aceptado por Coltel como Condición Precedente de la Emisión y que Coltel acepte que bastará para efectos de la verificación de la Condición de Efectividad del Aporte que el Agente de Manejo le notifique por escrito que ocurrido la Condición de Efectividad del Aporte (la "**Notificación de Efectividad del Aporte**").

(iv) El aporte a título de fiducia mercantil de los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja por el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor, así como de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, solamente podrá ser revocado con la autorización escrita del Agente de Manejo y una vez que la finalidad del Contrato de Fiducia de la Emisión se haya cumplido.

(v) Si no se realiza la adjudicación de los Títulos por el Monto Mínimo de Emisión dentro de los seis meses siguientes a que haya quedado ejecutoriada la resolución de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, o el Originador desiste de llevar a cabo el Proceso de Titularización antes de la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de la Apertura del Libro de Ofertas se entenderá que ha ocurrido una condición resolutoria de la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, de la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, de la Restitución de los Derechos Económicos y del Aporte de los Derechos Económicos (la "**Condición Resolutoria de los Actos de Aporte**").

(vi) Si ocurre la adjudicación de los Títulos, el Agente de Manejo sólo deberá restituir al Originador los Derechos Económicos, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento cuando se paguen totalmente el Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores y se atiendan las demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) El hecho de que la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos estén sujetas a la Condición de Efectividad del Aporte no obstaculiza o impide, en ningún evento, el cumplimiento de las demás obligaciones del Originador bajo el presente Contrato.

Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor

(i) Pólizas de seguro

El Originador tomará las pólizas de seguros que se señalan a continuación (cada una, una "**Póliza**" y juntas las "**Pólizas**") y hará que el Fideicomiso Morato como asegurado acepte y presente la colaboración necesaria para el efecto:

a. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial del Área Arrendable Inicial, por un valor de equivalente al costo de reposición del Área Arrendable Inicial según los avalúos que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo

beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte. Esta póliza se deberá mantener vigente desde la Fecha de Emisión hasta la finalización del Periodo de Traslado y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de la finalización del Periodo de Traslado sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

b. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, por un valor igual al costo de reposición de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, según los avalúos periódicos que se realicen sobre el Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor. Se deberá mantener vigente desde el inicio del Periodo de Traslado, hasta la Fecha del Último Pago de Amortización y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de del Último Pago de Amortización sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

c. Una Póliza con cobertura de pérdida total o parcial de los Cánones, que cubra la pérdida de ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento, cuyo beneficiario es el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual deberá cubrir por lo menos doce (12) meses de Canon que se deje de percibir con ocasión de la pérdida total o parcial del Área Objeto de Arriendo. Sin embargo, mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial se podrá reducir la cobertura a nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

d. Las Pólizas serán renovadas por el Originador y notificadas por éste al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo. En todo caso, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo deberán verificar que, durante la respectiva Emisión, las Pólizas se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

(ii) Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato

El Originador celebrará y hará que Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. celebren una modificación al Contrato de Fiducia Morato para que el Patrimonio Autónomo Emisor sea parte del mismo para efectos de recibir los siguientes derechos (los "**Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato**"):

a. El Fideicomiso Morato acepte que el beneficiario de las Pólizas desde la Fecha de la Emisión y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización será el Patrimonio Autónomo Emisor.

b. La obligación del Fidecomiso de Morato de transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, a título de aporte fiduciario, todos los recursos que ingresen al Fideicomiso Morato por Ingresos por Pagos de Terceros menos el resultado de restar al Valor Remanente de Lote Morato el valor del Pago Contingente a

Coltel con corte al Día Hábil anterior a la fecha en que realice la respectiva transferencia.

c. El derecho del Patrimonio Autónomo Emisor, después de una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, a instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no supere al Plazo Restante y mientras exista un Saldo de Capital Vigente a recibir como cesionario todo el flujo de caja derivado de los derechos económicos del Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(iii) Garantía sobre Derechos Fiduciarios

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial que junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea igual por lo menos al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Para efectos de claridad, el avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión al correspondiente al del Área Arrendable Inicial desde que permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Área Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. Al valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, desde el momento de su expedición, se le sumará un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante los (6) seis meses anteriores al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se expida la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia. En todo caso, de presentarse deflación durante dicho periodo de (6) seis meses, el valor de la garantía no se modificará a la baja, sino que se mantendrá en el último valor asignado.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá incrementarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante el periodo de seis meses que termina el mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba realizar la renovación, a menos que haya habido deflación, caso en el cual el último valor de la garantía se mantendrá vigente. Si no se realiza el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia dentro de los treinta (30) días siguientes al periodo de seis meses correspondiente, el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo menos el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo.

El avaluador será un tercero independiente en cada caso designado en los términos de la Cláusula 7.6(ii).

Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62 y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

   De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria

sobre Derechos Fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "**Fiduciaria Respectiva**"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo titularde los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

c. El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

d. En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos

Los Bienes Fideicomitidos se destinarán únicamente para los fines previstos en el presente Contrato y se mantendrán separados del resto de los activos del Agente de Manejo y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y patrimonios autónomos, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas Partes respecto de otros bienes.

CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una duración de hasta el Periodo de Amortización más tres (3) meses. No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ser liquidado en los términos de la Cláusula 13.2, la Cláusula 13.3 y la Cláusula 13.4 de este Contrato.

Vencido el término anterior, y cuando aún existan obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el término del Contrato se prorrogará hasta que se haya cumplido a cabalidad con el objeto del presente Contrato.

CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador

El Originador declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que tienen su domicilio principal en Bogotá D.C.

(ii) Que se encuentra solvente económicamente y que la transferencia de los Derechos Económicos se efectúa en forma lícita y de buena fe, en relación con posibles acreedores con créditos anteriores a la Fecha de Firma.

(iii) Que los recursos y bienes que se entregan a título de fiducia no provienen, directa o indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas o catalogadas como ilícitas de conformidad con la Ley Aplicable, ni han sido utilizados por el Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, sus socios o accionistas, administradores, empleados, dependientes o arrendatarios, o como medios o instrumentos para la

realización de dichas conductas.

(iv) Que (a) se encuentra debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de la República de Colombia, (b) cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal para: (1) ser propietario de sus bienes, y (2) adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad o que se propone adelantar y (c) cumple con la totalidad de los requerimientos de la Ley Aplicable.

(v) Que tiene la capacidad jurídica y está facultado para suscribir el presente Contrato, y llevar a cabo tanto la Emisión como el Proceso de Titularización.

(vi) Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato.

(vii) Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos de orden material que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido o no persiste ningún incumplimiento que pueda afectar el Proceso de Titularización. El Originador hará su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento que afecte el Proceso de Titularización.

(viii) Que a la Fecha de Firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera de forma tal que se afecte el Proceso de Titularización.

(ix) Que, con base en las obligaciones que se derivan del presente Contrato, ha evaluado y llegado a la conclusión de que en desarrollo del negocio fiduciario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerda que, en caso de presentarse tales situaciones y con el fin de conjurar las mismas, deberá acudir a la justicia ordinaria.

(x) Que (a) la información del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. le ha sido entregada en la Fecha de Firma del presente Contrato, (b) el Agente de Manejo le ha enterado ampliamente de la existencia del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero, (c) conoce quién ostenta dicho cargo en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., (d) conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y (e) le han suministrado información relacionada con los derechos que, como cliente, tiene para acudir directamente a la figura de defensor del consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

(xi) Que el Originador es el arrendador bajo el Contrato de Arrendamiento.

(xii) Que el Contrato de Arrendamiento se encuentra en ejecución y que el mismo estará vigente por un término no inferior a la duración del presente Contrato.

(xiii) Que, a la Fecha de Firma, cumple a cabalidad con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de la Transacción, en todos sus términos y condiciones.

(xiv) Que el Patrimonio Autónomo de Garantía es el único titular y propietario de los Derechos Económicos y el Originador es el único titular y propietario de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y que una vez Coltel acepta la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y una vez Coltel acepte la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos, y ocurra la Condición de Efectividad del Aporte, estos derechos serán de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xv) Que cuenta con la capacidad y las autorizaciones legales, estatutarias y contractuales para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y para transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones contenidas en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(xvi) Que no existe ninguna limitación, restricción o procedimiento legal, estatutario, contractual, o de ninguna otra naturaleza, adicional a los estipulados en el presente Contrato para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, y que los mismos se transfieran libres de cualquier restricción, limitación, vicios legales, estatutarios, contractuales, judiciales o de cualquier otra naturaleza que puedan recaer y/o afectar los derechos de propiedad, uso, goce y cualquier otro derecho o prerrogativa necesaria para permitir el sano y tranquilo desarrollo del Proceso de Titularización.

(xvii) Que la celebración y la ejecución del presente Contrato no viola ninguna disposición legal, estatutaria, contractual, ni de ninguna otra naturaleza que recaiga sobre el Originador.

(xviii) Que quien suscribe el presente Contrato, en nombre y en representación del Originador, tiene la capacidad para hacerlo y cuenta con todas y cada una de las autorizaciones necesarias de carácter legal, estatutario y contractual para suscribir el presente Contrato, en nombre y por cuenta del Originador, obligándole en todos y cada uno de los términos aquí estipulados.

(xix) Que autoriza al Agente de Manejo, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro su calidad, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de dicha entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan, de forma completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el Originador conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A. y las normas legales

que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

(xx) Que no se hace responsable de la solvencia presente o futura de Coltel, en su calidad de deudor de los Derechos Económicos. Adicionalmente, no se hace responsable del pago efectivo por Coltel de los Derechos Económicos y los consecuentes Flujos de Caja.

Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo

El Agente de Manejo declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que es una sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con la Ley Aplicable de la República de Colombia, que existe válidamente y se encuentra vigente.

(ii) Que tiene la autoridad y la capacidad para ser propietario y operar sus activos y propiedades, así como para realizar los negocios que lleva a cabo actualmente.

(iii) Que sus oficinas principales de negocio están en Bogotá D.C.

(iv) Que tiene el poder y la capacidad corporativa para celebrar y cumplir este Contrato.

(v) Que (a) no necesita, ni se le exige algún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental, que no haya sido obtenida a la Fecha de Firma para la debida celebración y cumplimiento de este Contrato; (b) no debe obtenerse ningún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental para que el presente Contrato sea válido, oponible y exigible contra el Agente de Manejo.

(vi) Que este Contrato ha sido válidamente celebrado y perfeccionado. Por tanto, es exigible y contiene obligaciones legales, válidas y vinculantes para el Originador y el Agente de Manejo.

(vii) Que la celebración de este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo, no contravienen: (a) Ley Aplicable, (b) sus estatutos, (c) ningún otro contrato, acuerdo o instrumento sustancial que lo obligue, y (d) ningún fallo, sentencia, orden o decreto expedido por una Autoridad Gubernamental con jurisdicción sobre el Agente de Manejo.

(viii) Que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas necesarias para llevar a cabo el Proceso de Titularización y para suscribir este Contrato. Asimismo, que ha otorgado las autorizaciones necesarias para la suscripción del Contrato de Underwriting y permitirá en lo que lo corresponda la ejecución del Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

(ix) Que ha hecho sus propias averiguaciones y se declara satisfecho con respecto a todos los temas relacionados con este Contrato. En consecuencia, declara que las obligaciones adquiridas bajo este Contrato han sido asumidas libres de cualquier vicio del consentimiento.

(x) Que todas las disposiciones de este Contrato y las obligaciones que de él se derivan son efectivas, válidas y exigibles respecto del Agente de Manejo, de acuerdo con la Ley Aplicable y, por lo tanto, le son oponibles y pueden hacerse efectivas contra éste.

(xi) Que los bienes objeto del presente Contrato no forman parte de la garantía general de los acreedores del Agente de Manejo y sólo estarán destinados a cumplir con la finalidad y objeto del Contrato.

(xii) Que ha recibido una copia del Contrato de Arrendamiento y sus anexos y el Acuerdo Marco y sus anexos.

CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR

Cláusula 6.1. Derechos del Originador

(i) En virtud de la suscripción del presente Contrato, el Originador tendrá derecho a que el Agente de Manejo actúe diligentemente con el propósito de cumplir con lo señalado en la Cláusula 2.4 de este Contrato.

(ii) Asimismo, el Originador tendrá los derechos que se deriven de la naturaleza de este Contrato, los cuales incluyen, sin limitarse a, los siguientes:

a. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

b. Exigir al Agente de Manejo la presentación de las rendiciones de cuentas en los términos y condiciones pactadas en el Contrato.

c. Exigir al Agente de Manejo que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor.

d. Exigir al Agente de Manejo la restitución de los remanentes del Patrimonio Autónomo Emisor, atendiendo los términos, límites y condiciones pactados en este Contrato.

e. Exigir la remoción del Agente de Manejo por las causales previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio.

f. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

(iii) A partir del séptimo aniversario de la Fecha de Suscripción el Originador tendrá derecho a solicitar que el Patrimonio Autónomo Emisor readquiera la totalidad de los Títulos ofrecidos bajo la presente Emisión, sujeto a las siguientes condiciones:

a. La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago.

b. La redención deberá notificarse por lo menos con veinte (20) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la que se efectúe la readquisición.

c. La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago.

d. El precio de redención respecto de cada Título será el que resulte de aplicar a cada Título los siguientes porcentajes:

Fecha de ejercicio	**Precio de ejercicio**
Año 7 a partir de la Fecha de Emisión	105,00%
Año 8	104,75%
Año 9	104,50%
Año 10	104,25%
Año 11	104,00%
Año 12	103,75%
Año 13	103,50%
Año 14	103,25%
Año 15	103,00%
Año 16	102,75%
Año 17	102,50%
Año 18	102,25%
Año 20 hasta el Año 24	102,00%

Para el caso de los Títulos de la Serie B, denominados en UVR, el valor sobre el cual se aplicarán los porcentajes indicados se tomará con base en el valor de la UVR vigente para la correspondiente Fecha de Pago.

e. El valor del precio de redención deberá tomarse de los ingresos de la Subcuenta de Liquidación que se describen en la Cláusula 10.4(ii)a.3.

f. Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Títulos a prorrata de sus Títulos en la Fecha de Pago correspondiente.

g. La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Títulos y que serán entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos, por cuanto opera la confusión debido a que concurre en el Patrimonio Autónomo Emisor la calidad de acreedor y deudor.

En este evento, las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor en relación con dichos Títulos se extinguirán en los términos establecidos en el parágrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

(iv) Una vez haya ocurrido la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, para el ejercicio de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento por el Agente de Manejo se requerirá el consentimiento previo del Originador.

Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador

Son obligaciones de hacer del Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Obrar en forma diligente con el fin de evitar que sus conductas, en desarrollo del Contrato, le causen perjuicios de cualquier naturaleza al Agente de Manejo.

(ii) Cumplir integralmente con todas las disposiciones y cláusulas del Contrato de Arrendamiento.

(iii) Suministrar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, según corresponda, toda la información razonable que se requiera para el desarrollo del presente Contrato, la cual en todo momento debe estar ajustada a la realidad y obedecer a los principios de buena fe y lealtad contractual.

(iv) Informar por escrito al Agente de Manejo, al Agente de Monitoreo y a la Calificadora sobre la ocurrencia de aquellos eventos que puedan llegar a ocasionar un incumplimiento en cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas o con ocasión de este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a (respecto de sí mismo o de Coltel, cuando tenga conocimiento de ello): (a) entrar en causal de disolución; (b) el inicio de uno o varios procesos ejecutivos en su contra; (c) el inicio de un trámite de reestructuración; (d) el inicio de un proceso de liquidación obligatoria; (e) la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o (g) cualquier otro hecho relacionado con la ejecución del Contrato de Arrendamiento que pueda afectar el Proceso de Titularización.

(v) Dar aviso de inmediato al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo de cualquier circunstancia de la que tenga conocimiento, que pueda afectar la posesión pacífica de los Derechos Económicos y/o los Flujos de Caja y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, entre otras y sin limitarse a (a) medidas administrativas, cautelares o precautelares de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento, (b) decisión en firme en contra del Originador derivada de una Autoridad Gubernamental que surta o pueda surtir cualquier tipo de efectos negativos sobre los Derechos Económicos o los Flujos de Caja; y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y (c) decisiones, debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia de los Bienes Fideicomitidos en virtud de este Contrato.

(vi) Notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo sobre cualquier circunstancia que pueda afectar sustancial y negativamente el Inmueble.

(vii) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas que sean imputables al Originador.

(viii) Dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a su presentación, pronunciarse sobre las rendiciones de cuenta que le presente el Agente de Manejo en el marco del presente Contrato. Vencido dicho término, se entenderán aprobadas las rendiciones de cuentas.

(ix) Suscribir el acta de liquidación del presente Contrato.

(x) Pagar la totalidad de los Impuestos que se causen por la suscripción del presente Contrato y salir en defensa del Agente de Manejo por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

(xi) Informar por escrito al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo dentro de los cinco (5) Días Hábiles anteriores al hecho correspondiente, sobre las modificaciones en sus datos de notificación, identificación o representación, incluyendo, pero sin limitarse a: dirección, domicilio, teléfono, fax, objeto social, razón social o representación legal.

(xii) Conservar y mantener su existencia.

(xiii) Realizar todas las actuaciones necesarias para conservar todos los derechos, licencias y permisos materiales o necesarios para el desarrollo ordinario de sus negocios.

(xiv) Prestar su colaboración al Agente de Manejo para la realización del fin establecido en este Contrato.

(xv) Entregar al Agente de Manejo la certificación de que trata la Cláusula 6.3(iv) dentro de los dos Días Hábiles desde que la recibe.

(xvi) Cumplir con las leyes anticorrupción y las leyes relacionadas con el LAFT.

(xvii) Actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por el Agente de Manejo para dar cumplimiento a las normas relativas a SARLAFT exigidas por la SFC.

(xviii) Pagar o hacer que el Fideicomiso Morato pague de forma oportuna según lo determine el Agente de Manejo, las siguientes obligaciones:

a. El impuesto predial, el impuesto por valorización y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Lote Morato por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor hasta que ocurra la finalización del Periodo de Traslado.

b. Una vez inicie el Periodo de Traslado, el impuesto predial, el impuesto por valorización, el impuesto de industria y comercio asociado con el Contrato de Arrendamiento, y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o

explotación comercial del Inmueble por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor.

c. Las reparaciones necesarias sobre las mejoras y adecuaciones del Área Arrendable Inicial que realice el Originador en virtud de lo dispuesto en la Sección 8.1 del Contrato de Arrendamiento y las reparaciones necesarias a cargo del Originador como arrendatario sobre el Área Arrendable Final.

d. El costo de las primas de las Pólizas (estos costos y los costos descritos en los literales a, b y c anteriores, los "**Gastos del Inmueble**"). El costo de las primas de las Pólizas debe ser pagado por el Originador por lo menos con un mes de antelación a su entrada en vigencia o si se trata de Póliza de duración inicial de un año con renovaciones por periodos iguales, entonces con un mes de antelación antes de su entrada en vigencia o necesidad de renovación.

(xix) Si el Agente de Manejo no ha recibido evidencia del pago de los Gastos del Inmueble con por lo menos 20 Días de antelación a la fecha de vencimiento de la obligación correspondiente (si la obligación no tuviere una fecha de vencimiento determinada, será la fecha que determine el Agente de Monitoreo) o no ha podido atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión por falta de ingresos derivados del pago del Canon de Arrendamiento, se aplicarán las siguientes reglas:

a. El Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir las primas de las Pólizas.

b. Para los demás Gastos del Inmueble el Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva, sujeto a la aprobación del Comité Fiduciario.

c. Si el Patrimonio Autónomo Emisor utilizó recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir Gastos del Inmueble, el Agente de Manejo deberá iniciar, inmediatamente después de efectuar el pago correspondiente, los procesos de ejecución necesarios para recobrar las sumas pagadas, mediante el cobro de los Pagarés correspondientes.

d. Sin perjuicio del inicio de las acciones mencionadas, el Agente de Manejo podrá emitir un Llamado de Contribuciones con el fin de que el Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor una suma equivalente al valor de los Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se encuentren pendientes de cumplimiento.

e. El Originador estará obligado a cumplir con el Llamado de Contribuciones dentro de los 20 Días siguientes al recibo del Llamado de Contribuciones, y para el efecto:

1. Deberá transferir al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a aquella que el Patrimonio Autónomo Emisor con cargo a la Subcuenta de Reserva haya destinado a Gastos del Inmueble o a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión; o

2. Entregar evidencia aceptable al Agente de Manejo que ha pagado

directamente los Gastos del Inmueble.

(xx) Suscribir y entregar al Patrimonio Autónomo Emisor: (i) antes de la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda; (ii) subsecuentemente, cada 31 de enero de cada año calendario y; (iii) dentro de los 3 Días Hábiles siguientes al día en que el Patrimonio Autónomo Emisor le notifique al Originador que requiere la emisión de un nuevo Pagaré por haber entregado uno anterior a una autoridad judicial para el inicio de un proceso de ejecución:

a. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de las obligaciones previstas en la Cláusula 6.2(xviii)a o en la CláusulaCláusula 6.2(xviii)b que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

b. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)c que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

c. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)d que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix) (los pagarés enunciados en los literales “a”, “b” y “c”, los “**Pagarés**”).

Si ocurre un Evento de Reducción del Canon, notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, y llevar a cabo en los términos del Contrato de Arrendamiento, la reparación del Área Arrendable Inicial o reubicación de Coltel cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicio o la reparación del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final. Dichas reubicación o reparación deberán resultar en la terminación del Evento de Reducción del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo y deberán hacerse por cuenta y riesgo del Originador, sin que lo anterior limite el uso de los recursos de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios en los términos de la Cláusula 10.3(x)c, Cláusula 10.3(x)d o Cláusula 10.3(x)e, según corresponda. Una vez termine el respectivo Evento de Reducción del Canon, el Originador deberá informar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo y obtener confirmación de la aceptación de las obras por Coltel.

(xxi) Constituir a favor de Coltel la servidumbre a que hace referencia el Acuerdo Marco.

(xxii) Las demás que sean necesarias para la adecuada ejecución del presente Contrato.

Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador

Son obligaciones de no hacer del Originador las siguientes:

(i) Constituir gravámenes o limitaciones de dominio sobre el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, los correspondientes Flujos de Caja y/o Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(ii) Terminar o permitir la terminación de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión, salvo por la terminación prevista en el curso normal y de acuerdo con los términos previstos en dichos Documentos Relevantes de la Emisión.

(iii) Enmendar o modificar, añadir u otorgar cualquier autorización o consentimiento para la modificación de los Documentos Relevantes de la Emisión, sin el consentimiento previo y escrito del Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario no podrá rehusar el consentimiento a la modificación si cuando dicha modificación no: (a) enmiende, adicione o modifique cualquier disposición relacionada con cualquier derecho a recibir pagos bajo el Contrato de Arrendamiento o afecte los Derechos Económicos, (b) imponga cualquier restricción o limitación establecida en el Contrato de Arrendamiento, para pagar anticipadamente o pagar cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato; (c) cree obligaciones adicionales o pasivos para el Originador; o (d) resulte cualquiera otra modificación que afecte o pueda afectar el Proceso de Titularización o la información revelada al mercado. Igualmente, el Originador no deberá solicitar autorización previa del Comité Fiduciario en relación con el inicio de la construcción del Inmueble, el traslado de Coltel al Inmueble o demás actividades relacionadas con el desarrollo urbanístico y constructivo del Lote Morato.

(iv) Iniciar con la construcción del Inmueble en áreas correspondientes al Área Arrendable Inicial sin contar en forma previa y escrita y haber entregado copia al Patrimonio Autónomo Emisor de un certificado de Coltel en que Coltel certifique que las reubicaciones temporales de personal e instalaciones que pudieren verse afectadas por la construcción de dicho Inmueble, ha ocurrido a satisfacción de Coltel.

(v) Ceder o permitir la cesión de cualquier Documento Relevante de la Emisión o de cualquier derecho u obligación derivado de los mismos sin el consentimiento previo del Representante Legal de los Tenedores y del Comité Fiduciario, cuya cesión no esté autorizada de manera expresa en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Cambiar su domicilio social, su sitio principal de negocios o su razón social, salvo que hayan notificado al Representante Legal de los Tenedores con al menos quince (15) Días de antelación al hecho correspondiente.

Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo

El Originador deberá mantener indemne al Agente de Manejo por los costos y gastos en que incurra o deba incurrir con ocasión de litigios, procesos o controversias y que resulten en un perjuicio surgido por el incumplimiento de sus obligaciones ante el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor y de Administrador del Activo Subyacente.

El Agente de Manejo tendrá derecho a llamar en garantía al Originador, en cualquier proceso que llegare a instaurarse en su contra, relativo al cumplimiento de las obligaciones a cargo del Originador derivadas del presente Contrato y al seguimiento de las instrucciones del Originador o del Comité Fiduciario y las contenidas en este Contrato.

Asimismo, dado que la información técnica del Proceso de Titularización fue preparada y suministrada en su totalidad por el Originador, éste se obliga a mantener indemne al Agente de Manejo por cualquier reclamación, acción, controversia, procedimiento o, en general, cualquier litigio que sea instaurado en su contra o con ocasión de cualquier inexactitud de la información entregada por el Originador y que resulte en un perjuicio y hasta la concurrencia del monto de la Remuneración.

Para efectos de esta cláusula, se entiende por perjuicio cualquier daño directo, sin incluir lucro cesante, daños consecuenciales o cualquier otro daño indirecto.

La presente indemnidad sólo se otorgará si el Agente de Manejo vincula al Originador a cualquier reclamación extrajudicial y/o los llama en garantía en cualquier proceso judicial.

Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador

El Originador no es responsable de la transacción que se origina mediante la Emisión. Por lo tanto, el Originador no tendrá responsabilidad por el pago total o parcial del Capital e Intereses de los Títulos, sin perjuicio de las obligaciones a cargo del Originador estipuladas en el presente Contrato y en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente, el Originador será responsable por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Originador del Proceso de Titularización previstas en las normas del mercado público de valores, los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato.

CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO

Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Cobrar la Remuneración, en los términos de la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

(ii) Recibir, por parte del Originador y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, los Bienes Fideicomitidos, así como las sumas de dinero que éstos transfieran a título de fiducia mercantil. El Agente de Manejo realizará la facturación mensual del Canon de Arrendamiento a partir de la Fecha de Emisión. Sin embargo, si por cualquier razón no puede emitir dichas facturas informará al Originador para que lo haga directamente para beneficio del Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) Realizar las transferencias y acreditaciones reguladas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

(iv) Recaudar los dineros resultantes de la suscripción de los Títulos.

(v) Abrir y mantener abiertas la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor para recibir los Flujos de Caja y demás recursos, en los términos y condiciones previstas en el presente Contrato.

Las cuentas bancarias y encargos en los fondos de inversión colectiva del Patrimonio Autónomo Emisor deberán ser abiertas por el Agente de Manejo en establecimientos bancarios y administradoras de fondos de inversión colectiva

autorizados por la SFC para estos efectos y que cuenten con una calificación AAA otorgada por una sociedad calificadora autorizada por la SFC para ejercer actividades en Colombia. En caso de que la calificación del establecimiento bancario y de administradoras de fondos de inversión colectiva sufra un cambio desfavorable, el Agente de Manejo deberá abrir una nueva cuenta o encargo en un fondo de inversión colectiva en un establecimiento bancario o en una administradora de fondos de inversión colectiva que cumpla con los criterios fijados en este Contrato dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento del cambio desfavorable en la calificación y transferir los recursos administrados del Patrimonio Autónomo Emisor a dicha cuenta.

(vi) Administrar la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

(vii) Invertir los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(viii) Administrar las Inversiones Permitidas del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(ix) Realizar las retenciones en la fuente a las que haya lugar y pagar oportunamente las obligaciones fiscales a las Autoridades Gubernamentales correspondientes.

(x) Cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xi) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar a la Calificadora la calificación inicial de los Títulos.

(xii) En coordinación con el Originador, dar cabal cumplimiento a las obligaciones a su cargo que se deriven del presente Contrato, en aras de mantener la calificación inicialmente asignada.

(xiii) Hacer un seguimiento preventivo a las fechas en que se causen los Gastos del Inmueble, así como de los recursos disponibles para su cubrimiento, con el objeto de determinar la necesidad de efectuar Llamados de Contribuciones con la antelación referida en la Cláusula 6.2(xix) o iniciar las gestiones para cobrar los Pagarés.

(xiv) Pagar con los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, a través de Deceval, el valor correspondiente al Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores. En todo caso, los Tenedores no tendrán acción civil directa en contra del Agente de Manejo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el presente Contrato.

(xv) Manejar los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. En todo caso, la presente es una obligación de medio y no de resultado.

(xvi) Determinar y calcular todas las sumas que deben ser pagadas por el Patrimonio Autónomo Emisor, indicando la fecha en que dichas sumas deberán ser pagadas,

y transferir los recursos de las subcuentas que correspondan para pagar las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor. Lo anterior, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Contrato y en concordancia con el contrato suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor y el Agente de Monitoreo.

(xvii) Pagar, en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor y en las fechas en que deba realizarse dicho pago, las sumas correspondientes a los Gastos de Emisión Iniciales.

(xviii) Realizar el pago oportuno de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, con cargo a la cuenta y subcuentas del mismo y hasta concurrencia de los recursos disponibles.

(xix) Mantener los Bienes Fideicomitidos y los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(xx) Llevar una contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor separada de la contabilidad de la fiduciaria, de conformidad con la Ley Aplicable.

(xxi) En cualquier evento en que Coltel dispute demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada por considerar que había justa causa para la terminación o por cualquier otra razón, iniciar acciones legales a nombre del Patrimonio Autónomo para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada.

(xxii) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con los principios señalados en la Ley Aplicable y de acuerdo con las instrucciones que imparta la SFC.

(xxiii) Cumplir con la totalidad de las obligaciones que a su cargo se desprenden de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo sin limitarse a, (a) el contrato que se suscriba con la Calificadora, (b), el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el contrato con la BVC y (f) el Contrato de Monitoreo.

(xxiv) Realizar los trámites necesarios para la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo los relativos a la decisión de liquidarlo anticipadamente en los eventos previstos en el presente Contrato.

(xxv) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas probadas que sean imputables al Agente de Manejo.

(xxvi) Rendir cuentas de su gestión semestralmente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada a los correos electrónicos suministrados por el Originador, dentro de quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha del corte del periodo correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la SFC, a fin de que éstos formulen las objeciones correspondientes. Copia de estos informes, serán remitidos al Comité Fiduciario y al Agente de Monitoreo.

(xxvii) Pedir instrucciones a la SFC (a) cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones; o (b) cuando las circunstancias exijan que deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el Originador, el Comité Fiduciario y/o el Agente de Monitoreo.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la SFC, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxviii) Pedir instrucciones al Comité Fiduciario cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Comité Fiduciario, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxix) Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones impartidas.

(xxx) Cumplir diligentemente con la finalidad prevista en el presente Contrato, entendiendo que, de acuerdo con la Ley Aplicable, las obligaciones del Agente de Manejo son de medio y no de resultado,.

(xxxi) Suscribir todos los contratos y acuerdos necesarios para llevar a cabo el Proceso de Titularización y la Emisión.

(xxxii) Cumplir con los deberes de información en los términos de la Ley Aplicable.

(xxxiii) Presentar a la SFC la información requerida por la Ley Aplicable.

(xxxiv) Cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor, en su calidad de emisor de los Títulos y de acuerdo con la Ley Aplicable.

(xxxv) Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de Bienes Fideicomitidos, en cuanto (a) sea informado por el Originador de los hechos o actos de terceros que causen la exigencia de ejercer tales acciones y (b) se le instruya respecto de las acciones que deba adelantar como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xxxvi) Contratar a los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Patrimonio Autónomo Emisor, conforme a las instrucciones que imparta el Comité Fiduciario con cargo a la Subcuenta de Reserva.

(xxxvii) Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el presente Contrato.

(xxxviii) A partir de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y cuando el Representante Legal de los Tenedores así lo determine, instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no exceda del 27 de febrero de 2045.

(xxxix) Informar a DECEVAL de la modificación del cronograma de amortización de los Títulos ante la ocurrencia de un Período de Suspensión de las Amortizaciones bajo el entendido que la estimación del Período de Suspensión de las Amortizaciones será calculada por el Agente de Monitoreo y el nuevo cronograma de amortización que se informe a DECEVAL implicará el pago de las amortizaciones a Capital originalmente programadas para el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la finalización del Período de Suspensión de las Amortizaciones y que las amortizaciones originalmente previstas para dicha Fecha de Pago y todas las subsiguientes permanecerá sin cambio alguno. En todo caso, si por cualquier razón el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones terminare en forma anticipada con ocasión de la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Agente de Manejo informará a DECEVAL de la reanudación del cronograma de pagos original para las Fecha de Pagos siguientes y la obligación de pagar las amortizaciones a Capital que fueron suspendidas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la fecha en que se celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(xl) Las demás que establezca la Ley Aplicable o el presente Contrato.

PARÁGRAFO. Para efectos del Contrato, el Comité Fiduciario es el órgano facultado para impartir todas las instrucciones que le correspondan al Originador antes de que ocurra la Fecha de Suscripción.

Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión

Como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo deberá realizar oportunamente todas las actividades necesarias para la Emisión y posterior colocación de los Títulos, dentro de las cuales se encuentran, sin limitarse a, las siguientes:

(i) Aprobar los documentos necesarios para la Emisión, cuando éstos sean remitidos por los Agentes Estructuradores y sean concordantes con el Prospecto y el presente Contrato.

(ii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar las autorizaciones requeridas para la Emisión y colocación de los Títulos. Lo anterior con excepción de aquellas autorizaciones y/o aprobaciones necesarias para que el Originador transfiera los Derechos Económicos y los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, tramitar la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública ante la SFC, de conformidad con la Ley Aplicable. Asimismo, tramitar la inscripción de los Títulos en la BVC.

(iv) En coordinación con los Agentes Estructuradores, realizar la Oferta Pública en Segundo Mercado, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555 de 2010 y

los Documentos Relevantes de la Emisión.

(v) Emitir los Títulos y suscribir los contratos tendientes a lograr la colocación de los mismos, en nombre y por cuenta exclusiva del Patrimonio Autónomo Emisor, en las condiciones que se establecen en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Publicar cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o cada Aviso de Oferta Pública, en la fecha y según las instrucciones indicadas por los Agentes Estructuradores y en las condiciones de los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vii) Para efectos de la Colocación Inicial, siguiendo las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinar el Monto de Emisión Ofrecido, y la Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Subasta Holandesa) o la Tasa de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Construcción del Libro de Ofertas), de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión, para efectos de la Colocación Inicial. Para efectos de la Segunda Colocación, de conformidad con las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinará si el precio de suscripción (según se defina en el Prospecto) se hará par, con descuento o con prima.

(viii) En caso de que el Mecanismo de Adjudicación escogido por los Agentes Estructuradores sea el de Construcción del Libro de Ofertas, realizar la distribución y adjudicación de los Títulos según las instrucciones que impartan los Agentes Estructuradores.

(ix) Coordinar con el Agente Colocador la recepción de los recursos de la Emisión y colocación de los Títulos.

(x) Coordinar con Deceval el registro de los Tenedores y la expedición de las constancias requeridas para tal efecto, de conformidad con el procedimiento establecido para ello.

(xi) Suscribir, en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión, incluyendo, sin limitarse a, (a) el contrato que suscriba con la Calificadora, (b) el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el Contrato con el Agente de Monitoreo y (f) el contrato con la BVC.

(xii) Publicar en su página web los Documentos Relevantes de la Emisión que corresponda, de acuerdo con la solicitud de los Agentes Estructuradores, siempre y cuando ello no implique una carga irrazonable para el Agente de Manejo. Lo anterior para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley Aplicable relacionadas con la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública. Adicionalmente, para cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor como emisor de los Títulos.

(xiii) Asegurar que los Inversionistas Calificados que tengan interés en la Emisión accedan a los Documentos Relevantes de la Emisión publicados en su página web y garantizar que quienes accedan a dichos documentos tengan la calidad de

Inversionistas Calificados. Adicionalmente, cuando los Títulos se negocien en el Mercado Secundario, deberán asegurar que los futuros adquirentes puedan acceder a los Documentos Relevantes de la Emisión, publicados en su página web, en los términos de la Ley Aplicable.

Lo anterior con el fin de dar cumplimiento a las normas de Segundo Mercado en la Ley Aplicable, en especial en el Decreto 2555 de 2010.

(xiv) Las demás relacionadas con el proceso de colocación, de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión.

Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de no hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo Emisor para una finalidad diferente a la prevista en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

(ii) Contraer en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor obligaciones diferentes a las previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato. Para contraer este tipo de obligaciones requerirá de la autorización del Comité Fiduciario y solo se podrá hacer después de la Fecha de Emisión.

PARÁGRAFO. El Agente de Manejo, en ningún caso, estará obligado a aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proceso de Titularización, ni para atender gastos propios del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor

Para la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo debe seguir las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo administrará los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor a través de la cuenta y sus subcuentas y atendiendo todo lo estipulado en el presente Contrato.

(ii) Como administrador de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo se encuentra autorizado para efectuar todos los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato.

Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo

Además de las facultades necesarias para cumplir con sus obligaciones bajo este Contrato, el Agente de Manejo está facultado para:

(i) Ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la defensa y la protección de los derechos del Patrimonio Autónomo Emisor.

(ii) Contratar, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, a los terceros que el Comité Fiduciario determine para la prestación de los servicios que estén orientados a la protección y defensa del Patrimonio Autónomo Emisor, sin que pueda crear un vínculo laboral con dichos terceros. Por lo tanto, la totalidad de la contratación que realice el Patrimonio Autónomo Emisor, en desarrollo de estas facultades, serán adelantadas a través de los mecanismos contractuales adecuados para tales fines.

(iii) Aplicar los procedimientos que a continuación se describen para mitigar los siguientes riesgos:

a. Riesgo de Mercado y Liquidez: el Agente de Manejo cuenta con herramientas tales como políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo ("**VaR**") que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado, y modelos de back testing y stress testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El Originador exime al Agente de Manejo de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por el Agente de Manejo, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario.

b. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo ("**LAFT**"): el riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó el Agente de Manejo, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y circulares externas de la SFC que la adicionan o modifican. Para tal efecto, el Agente de Manejo cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que le permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. El Agente de Manejo cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. Riesgo de Extinción de Dominio: posibilidad de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor se vean afectados por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

d. Riesgo Operativo: para mitigar la exposición al riesgo, el Agente de Manejo aplica las disposiciones establecidas en el manual de administración de riesgo operativo SARO, fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y

reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del presente Contrato.

Las Partes, con la suscripción del presente Contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al mismo, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

Cláusula 7.6. Informes

Los informes del Agente de Manejo se realizarán atendiendo las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo deberá cumplir con la obligación de rendir cuentas al Representante Legal de los Tenedores, al Agente de Monitoreo y al Originador, conforme a los Artículos 1234 y 1236 del Código de Comercio, dando cumplimiento al procedimiento establecido para tal efecto en la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC.

(ii) El Agente de Manejo realizará la actualización del avalúo técnico del Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, de acuerdo con el método propuesto por el avaluador y aprobado por el Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario designará al tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo.

Los honorarios del avaluador serán considerados Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

(iii) El Agente de Manejo deberá presentar trimestralmente a la SFC los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(iv) El Agente de Manejo deberá presentar un informe mensual a la SFC, dentro de los ocho (8) Días siguientes a cada mes, mediante el cual indicará lo dispuesto en el Artículo 6.16.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 en lo aplicable al régimen del Segundo Mercado.

(v) El Agente de Manejo, actuando como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, se compromete a informar inmediatamente a la SFC, a la BVC y a la Calificadora sobre todo hecho, operación y/o acto extraordinario o significativo, del que tenga conocimiento, que se produzca en relación con el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con los correspondientes Flujos de Caja, con los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos como

Beneficiario del Fideicomiso Morato, con los Títulos, con el Patrimonio Autónomo Emisor o con el Agente de Manejo, que sean de trascendencia para la determinación del precio de los Títulos o para la circulación en el mercado de los Títulos o los demás hechos relevantes conforme a la Ley Aplicable. No obstante lo anterior, cuando quiera que dicho conocimiento ocurra en un horario por fuera de la jornada de trabajo habitual del Agente de Manejo, o en un día sábado o feriado, se deberá divulgar tan pronto como sea posible dentro del Día Hábil siguiente a su conocimiento.

El Agente de Manejo deberá analizar cada hecho, acto u operación susceptible de constituir información eventual, evaluando las circunstancias particulares y concretas que lo caractericen, a fin de divulgarlo en el mercado como información relevante, de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable.

Los Tenedores, a través del Representante Legal de los Tenedores, y el Agente de Monitoreo podrán también solicitar, cuando lo estimen necesario, información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación de (a) el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, (b) los correspondientes Flujos de Caja y (c) el estado del Patrimonio Autónomo Emisor, así como toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del presente Contrato.

(vi) El Agente de Manejo deberá preparar y enviar a la SFC todos los documentos e informaciones adicionales a los señalados en los numerales anteriores, que deban remitirse de conformidad con la Ley Aplicable o que sean solicitados por dicha entidad.

Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación

El Agente de Manejo tendrá la responsabilidad de verificar y constatar que (a) los Derechos Económicos y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento se transfieran efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor en los términos previstos en este Contrato, (b) se incorporen a favor del Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato según el Contrato de Fiducia Morato y el presente Contrato, (c) la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales ingrese efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor y; (d) los Flujos de Caja ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

El Agente de Manejo deberá, de forma mensual y dentro de los primeros diez (10) Días del mes, compararlos con los flujos de caja efectivamente recibidos en el mes respectivo. Dentro de dicho plazo, el Agente de Manejo deberá notificar al Originador y al Agente de Monitoreo sobre las diferencias que se presenten en el proceso de verificación de la información y podrá requerir los datos o información adicional que considere razonablemente necesaria.

Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo deberá presentar a la SFC el método o procedimiento de valuación del Patrimonio Autónomo Emisor conforme a las instrucciones que para el efecto imparta dicha entidad, de acuerdo con el Artículo 5.6.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010.

El Agente de Manejo, con la periodicidad que exija la regulación aplicable, valuará el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al procedimiento de valoración del Patrimonio Autónomo Emisor se sujetará a la regulación contenida en el Capítulo XV de la Circular Externa 100 de 1995 de la SFC (Circular Básica Contable y Financiera) y demás normas que la modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo

La gestión fiduciaria prevista en este Contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor del Agente de Manejo y a cargo Patrimonio Autónomo Emisor (la "**Remuneración**"), por los siguientes conceptos:

(i) Una comisión de estructuración equivalente a veinte millones de Pesos ($20.000.000), la cual se causará en la Fecha de Firma.

Esta comisión se causará de forma independiente a la Formalización de la Oferta Pública o la no adjudicación de los Títulos y será pagada directamente por el Originador en un solo pago.

(ii) Desde la Fecha de Firma y hasta la fecha de formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa), se causará una comisión mensual equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes transcurrido en dicho período.

Esta comisión será pagada directamente por el Originador, mes vencido. Si la publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas tiene lugar antes del pago para el mes correspondiente, el Originador pagará la comisión a pro rata de los días efectivamente transcurridos de dicho mes.

(iii) A partir de la fecha de Formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa) y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización, por la administración del Patrimonio Autónomo Emisor, se causará una comisión mensual equivalente a nueve salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes a partir de la Fecha de Emisión y se pagará mes vencido.

Esta comisión será pagada de conformidad con lo establecido en el presente Contrato para el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión y, a falta de recursos, se procederá con lo establecido en el presente Contrato para el Llamado de Contribuciones. En caso de no realizarse la contribución por parte el Originador, en el plazo establecido para el efecto, esta comisión será pagada directamente por el Originador.

(iv) Por la inversión de los recursos en los fondos de inversión colectiva administrados por el Agente de Manejo, aplicará lo previsto en el reglamento de inversiones correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del Originador y el Agente de Monitoreo, mediante su publicación en la página web de la Fiduciaria

https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/uploads/fiducredicorp_vista/Reglamento/Fiducredicorp_Vista_Reglamento%20-%20Copy%204.pdf.

Frente a las comisiones mencionadas se debe tener en cuenta lo siguiente:

(i) Las comisiones son sujetas de IVA, si aplicara, de acuerdo con la normatividad vigente.

(ii) Todos los gastos y costos en los cuales se incurra para el desarrollo de las gestiones previstas en la Oferta Pública, incluyendo, pero sin limitarse a: los gastos bancarios, los costos de transferencia de los créditos, los costos de las auditorías, los costos de revisoría fiscal, el avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, el gravamen a los movimientos financieros, los desplazamientos, los gastos de viaje, viáticos, serán atendidos con los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo Emisor y, cuando corresponda, previa aprobación del Comité Fiduciario. En el evento que los mismos sean insuficientes, deberán ser aportados por el Originador mediante Llamado de Contribuciones, en los términos previstos en este Contrato.

(iii) En caso de que, por la ejecución del Contrato, el Agente de Manejo deba (i) asistir a reuniones extraordinarias del Comité de Fiduciario o (ii) atender actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios del Agente de Manejo, se cobrará una tarifa por horas de la siguiente manera: presidente o gerentes dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, coordinador uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, analista de negocio cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(iv) El Originador suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Agente de Manejo como contragarantía del pago de las comisiones y cualquier otro gasto que surja en la operación del Patrimonio Autónomo Emisor.

PARÁGRAFO PRIMERO. Este Contrato contiene obligaciones claras expresas y exigibles en cabeza del Originador, en especial la obligación de pagar la Remuneración a favor del Agente de Manejo. Por lo tanto, el Contrato presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Remuneración será pagada por quien ostente la calidad de Originador.

PARÁGRAFO TERCERO. El Originador mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza al Agente de Manejo para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico incluida en las notificaciones y que la misma le sea radicada en dicha cuenta de correo electrónico. Asimismo, el Originador se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo no podrá:

(i) Tomar pasivos a nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, en

ninguna forma, salvo autorización expresa del Representante Legal de los Tenedores. Los gastos y costos en que debe incurrir el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al presente Contrato no se entenderán como pasivos para lo dispuesto en el presente numeral. Para poder realizar este tipo de operaciones deberá contar con la aprobación del Comité Fiduciario.

(ii) Integrar total o parcialmente el Patrimonio Autónomo Emisor con otro u otros patrimonios autónomos, ni enajenarlo salvo la autorización expresa y conjunta de los Beneficiarios.

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO

Cláusula 8.1. Conformación

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá un comité fiduciario (el "**Comité Fiduciario**"), el cual estará conformado por tres (3) miembros, designados de la siguiente forma:

(i) Un representante del Agente de Monitoreo.
(ii) Un representante del Representante Legal de los Tenedores.
(iii) Un representante del Originador.

Antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, el Comité Fiduciario estará integrado por:

(i) Dos representantes del Originador.
(ii) Un representante del Agente de Monitoreo.

En este último caso, es decir, antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, adicionalmente, podrá asistir a la reunión un representante del Agente de Manejo, con voz, pero sin voto.

Asimismo, el Comité Fiduciario designará a un presidente y a un secretario.

Cláusula 8.2. Convocatoria

El Agente de Manejo, por voluntad propia o a solicitud del Originador o del Agente de Monitoreo, convocará las reuniones del Comité Fiduciario mediante comunicación dirigida a cada uno de los miembros con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, a la dirección registrada ante el Agente de Manejo para esos efectos, usando medios tales como carta, telegrama, fax o correo electrónico.

No obstante lo anterior, el Comité Fiduciario se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) Días a la fecha prevista para la reunión. Asimismo, el Comité Fiduciario podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros.

El Comité Fiduciario también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por cualquier medio todos los miembros puedan deliberar o decidir por comunicación simultánea o

sucesiva y esto pueda probarse o cuando por escrito todos sus miembros expresen el sentido de su voto.

En la convocatoria debe incluirse el orden del día de la respectiva reunión, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

Cláusula 8.3. Quorum y decisiones

El Comité Fiduciario deliberará válidamente y decidirá por mayoría simple.

Las decisiones del Comité Fiduciario constarán en un acta suscrita por su presidente y secretario.

Cláusula 8.4. Funciones

El Comité Fiduciario tendrá las siguientes funciones las cuales en ningún caso se extenderán a las instrucciones relativas a la Subcuenta de Flujos No Titularizados después de que se haya desistido de la Titularización o se haya realizado la Segunda Colocación o haya expirado la oportunidad para realizar la Segunda Colocación, las cuales corresponderán exclusivamente al Originador:

(i) Aprobar el Reglamento de Emisión y Colocación.

(ii) Reunirse ordinariamente una vez cada trimestre para hacer seguimiento al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de este Contrato y de los demás Documentos Relevantes de la Emisión, según aplique.

(iii) Impartir las instrucciones que no estén reguladas en el Contrato, siempre y cuando no contravengan, interpreten o modifiquen cualquiera de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato.

(iv) Reglamentar el régimen de inversiones siguiendo en todo momento lo previsto en el presente Contrato. En cualquier caso, el reglamento de inversiones deberá ser aprobado y constar en el acta respectiva, suscrita por el presidente y el secretario. Una vez aprobado, deberá ser remitido al Agente de Manejo.

(v) Aprobar la contabilidad y los estados financieros que presente el Agente de Manejo.

(vi) Decidir sobre los asuntos expresamente regulados en el Contrato que le hayan sido asignados.

(vii) Dar concepto sobre las consultas que realice el Agente de Manejo sobre las transferencias y acreditaciones dentro de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor.

(viii) Aprobar modificaciones a cada Presupuesto durante su vigencia si exceden en más de un 10% el correspondiente Presupuesto.

(ix) Las demás que acuerde el Comité Fiduciario, siempre que no contradiga, interprete o modifique el Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato, teniendo en

cuenta que las decisiones del Comité Fiduciario son instrucciones para el Patrimonio Autónomo Emisor.

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES

Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión

Las condiciones precedentes a la Colocación Inicial ("**Condiciones Precedentes de la Emisión**"), son las siguientes y se deberá verificar su cumplimiento a satisfacción del Agente de Monitoreo antes de la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o del Aviso de Oferta Pública, según corresponda:

(i) Que el Patrimonio Autónomo Emisor, en coordinación con los Agentes Estructuradores y el Originador surta todos y cada uno de los trámites regulatorios y obtenga las autorizaciones que, de acuerdo con la Ley Aplicable, requiera para realizar la Emisión. Dentro de los que se incluyen, sin limitarse a:

a. Obtener autorización de la SFC para la inscripción de los Títulos en el RNVE.

b. Obtener autorización de la SFC para realizar la Oferta Pública.

c. Poner a disposición de los Inversionistas el Prospecto.

d. Publicar el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o el Aviso de Oferta Pública, según sea el caso.

e. Suscribir los contratos con Deceval y con la BVC, así como cualquier otro contrato necesario para realizar la Emisión.

(ii) Que se haya suscrito el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento.

(iii) Que Coltel haya aceptado la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos celebrados por las partes y con el consentimiento de las Personas que se especifican en este Contrato.

(iv) Que se haya modificado el Contrato de Fiducia Morato entre el Originador, Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para efectos de que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(v) Que se hayan constituido las Pólizas a que hacen referencia la Cláusula 3.5(i)a y se haya pagado la prima correspondiente a la primera anualidad contada a partir de la Fecha de Emisión, bajo el entendido de que la cobertura requerida en según la Cláusula 3.5(i)c podrá ser de nueve (9) meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

(vi) Que el Agente de Manejo haya recibido la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(vii) Que el Originador haya suscrito y entregado los Pagarés a favor del Agente de Manejo.

(viii) Que se haya constituido la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios y la misma haya sido registrada ante el Registro de Garantías Mobiliarias.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de las Condiciones Precedentes de Desembolso con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda, las cuales serán verificadas por el Agente de Manejo.

Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación

La condición precedente a la Segunda Colocación ("**Condición Precedente de la Segunda Colocación**") consistirá en el pago de los Gastos de la Segunda Colocación por el Originador y deberá ser verificada por el Agente de Manejo.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de la Condición Precedente de la Segunda Calificación con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS

Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una cuenta bancaria general (la "**Cuenta General**"), y las siguientes subcuentas:

(i) Subcuenta Emisión Titularización.
(ii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.
(iii) Subcuenta de Pago Lote Morato.
(iv) Subcuenta de Ingresos Ordinarios.
(v) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.
(vi) Subcuenta de Servicio de la Deuda.
(vii) Subcuenta de Reserva.
(viii) Subcuenta de Excedentes
(ix) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.
(x) Subcuenta de Liquidación.
(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados.

Cláusula 10.2. Reglas Generales

Para efectos de lo previsto en esta sección, aplicarán las siguientes reglas generales:

(i) El Agente de Manejo deberá realizar las transferencias, acreditaciones y/o pagos aquí regulados.

(ii) El Agente de Monitoreo será el encargado de (i) hacer seguimiento al recaudo y transferencia de los Flujos de Caja; (ii) realizar los cálculos de acuerdo con lo

previsto en el presente Contrato; y (iii) llevar a cabo cualquier otra función, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

(iii) Los recursos de todas las subcuentas sólo se podrán invertir en las Inversiones Permitidas. El Agente de Manejo está autorizado a invertir la totalidad de los recursos en fondos de inversión colectiva que califiquen como Inversiones Permitidas y cuya sociedad administradora sea el Agente de Manejo.

(iv) En el evento en que no exista claridad sobre las transferencias o acreditaciones que deben ser ejecutadas por el Agente de Manejo, éste le solicitará indicaciones al Agente de Monitoreo y deberá realizar las transferencias o acreditaciones de acuerdo con las indicaciones del Agente de Monitoreo. En el evento en que el Agente de Monitoreo lo considere necesario, éste podrá solicitarle al Agente de Manejo que convoque al Comité Fiduciario para evaluar el requerimiento y dar la respuesta correspondiente.

(v) En caso de que los Agentes Estructuradores hayan asumido Gastos de Emisión Iniciales, dicha suma será restituida por el Patrimonio Autónomo Emisor con la presentación de las facturas correspondientes, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(vi) El Agente de Manejo deberá acreditar, dentro de los diez (10) Días Hábiles posteriores a cada Fecha de Pago todos los Excedentes de todas las subcuentas destinados a la Subcuenta de Reserva.

Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación

Si no ha ocurrido un evento de Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, entonces el Patrimonio Autónomo tendrá las siguientes subcuentas con los siguientes manejos:

(i) Cuenta General

a. La Cuenta General se fondeará con todos los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

b. Con los recursos disponibles en la Cuenta General se realizarán las apropiaciones para cada una de las subcuentas y se realizarán los giros según corresponda de conformidad con lo siguiente.

(ii) Subcuenta Emisión Titularización

a. La Subcuenta Emisión Titularización se fondeará en cada Fecha de Suscripción con el Monto de Emisión.

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la primera Fecha de Suscripción, el Agente de Manejo deberá realizar los siguientes pagos en el siguiente orden de prelación:

1. Destinar a la Subcuenta de Pago Lote Morato, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000).

2. Transferir al Acreedor del Crédito Puente el saldo del capital del Crédito Puente. Para efectos de lo anterior dicha suma será convertida a dólares de los Estados Unidos de América, para efectos de lo cual el Originador, directamente, o a través de Inversiones Valin S.A.S. deberán diligenciar y firmar los formularios cambiarios correspondientes con base en la negociación de divisas que realice Credicorp Capital Colombia S.A. por cuenta del Acreedor del Crédito Puente. Dicha transferencia se hará dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor.

3. Dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor, transferir a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales la suma de dos mil quinientos setenta y cuatro millones de Pesos ($2.574.000.000).

4. Transferir a la Subcuenta de Reserva una suma igual al Monto de la Reserva menos el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo.

5. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

6. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago y sin que exceda de este último.

c. Los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la segunda Fecha de Suscripción con ocasión de una Segunda Colocación, el Agente de Manejo los utilizará para:

1. Acreditar a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales los Gastos de la Segunda Colocación, según lo especifique el Agente de Monitoreo.

2. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de la Segunda Colocación por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

3. Acreditar la Subcuenta de Reserva la suma necesaria para que los recursos de la Subcuenta de Reserva alcancen el Monto de la Reserva;

4. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago.

(iii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales

a. La Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales se fondeará con:

1. La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de Emisión Iniciales

3. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de la Segunda Colocación.

b. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales o de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de Emisión Iniciales se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de Emisión Iniciales a los Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por el monto que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de Emisión Iniciales.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

c. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de la Segunda Colocación se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de la Segunda Colocación a los beneficiarios de los mismos según indique y por los montos que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de la Segunda Colocación.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

(iv) Subcuenta de Pago Lote Morato

a. Esta Subcuenta se fondeará con los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización según la Cláusula 10.3(ii)b.1 y los Excedentes atribuibles a los mismos.

b. Los recursos de esta Subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. Al momento en que el Agente de Manejo reciba la instrucción por escrito por parte del Originador, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) será transferida a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo

Marco, a la cuenta que indique Coltel por escrito.

2. Si los hubiere, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva, después de que Coltel confirme que ha recibido el pago indicado en el literal inmediatamente anterior.

(v) Subcuenta de Ingresos Ordinarios

a. La Subcuenta Ingresos Ordinarios se fondeará, a partir de la fecha en que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte:

1. Con los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado de (a) los Derechos Económicos que correspondan al pago del Canon de Arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento o del canon y (b) los derechos económicos que correspondan al Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Contrato de Arrendamiento si no ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

2. El pago de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido en un Evento de Prepago Total.

3. Los intereses de mora sobre el Canon de Arrendamiento que se paguen por Coltel, si a ello hubiere lugar.

4. Los aportes realizados de tiempo en tiempo por el Originador de forma exclusivamente voluntaria según lo previsto en la (iii).

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Ingresos Ordinarios, el Agente de Manejo deberá, a partir de la Fecha de Emisión, alimentar las siguientes subcuentas en el siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de Emisión, con los montos necesarios para cubrir el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión más el GMF correspondiente, según el Presupuesto preparado por el Agente de Monitoreo.

2. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, la Subcuenta de Servicio de la Deuda con el monto equivalente al Capital e Intereses pagaderos a los Tenedores de los Títulos en la siguiente Fecha de Pago más el GMF correspondiente, según el cálculo realizado por el Agente de Manejo, el cual en todo caso será revisado por el Agente de Monitoreo.

3. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, si a ello hubiere lugar, al pago de intereses de mora, los cuales se pagarán única y exclusivamente con cargo a pago por intereses de mora que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor mientras existan saldos insolutos de Capital o Intereses.

4. Si los hubiere, únicamente después de efectuar los pagos en los numerales 2 y 3 inmediatamente anteriores, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva dentro de los diez Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago. Sin embargo, no se transferirá a la Subcuenta de Excedentes valor alguno que corresponda a;

A. Los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Arrendatario.

B. El Porcentaje Titularizado de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido un Evento de Prepago Total.

(vi) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios, a más tardar el quinto Día Hábil de cada mes calendario.

b. Los recursos de esta subcuenta, se destinarán por el Agente de Manejo al pago a los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión en la medida en que se hagan exigibles, de conformidad con sus respectivos términos de contratación o vinculación con el Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) Subcuenta de Servicio de la Deuda

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de esta subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo así:

1. Al pago de Intereses que se adeuden en cada Fecha de Pago.

2. Al pago de Capital que se adeude en cada Fecha de Pago, si no está vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de Intereses por los Días transcurridos entre la fecha de pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente, Sin perjuicio de lo anterior, si la Fecha del Último Pago de Amortización no correspondiere a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente, pero en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Títulos por los Días transcurridos entre la Fecha del Último Pago de Amortización la y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

(viii) Subcuenta de Reserva

a. La Subcuenta de Reserva se fondeará hasta que alcance el Monto de la Reserva:

1. (i) Antes de, o el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción, con una Garantía Aceptable; o (ii) el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción, con recursos provenientes de la Subcuenta Titularización. En ambos casos hasta que alcance el Monto de la Reserva.

2. Al sexto Día Hábil siguiente a la correspondiente Fecha de Suscripción con los Excedentes de la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.

3. Hasta el décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago con los recursos remanentes en la Subcuenta de Ingresos Ordinarios, si los hubiere.

4. De tiempo en tiempo, con los recursos que aporte o la Garantía Aceptable que ponga a disposición del Agente de Manejo el Originador en los términos de la Cláusula 6.2(xix)e.

5. Con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

2. En cada Fecha de Pago para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes (siempre y cuando esté vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones).

4. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por Originador, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato. Para atender los Gastos del Inmueble distintos del costo de las Pólizas se requerirá la autorización del Agente de Monitoreo.

5. Cuando el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago, los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva excedan el Monto de la Reserva, los recursos en exceso, serán destinados a la Subcuenta de

Excedentes.

c. Se entienden por recursos de la Subcuenta de Reserva la suma de:

1. El valor nominal de la Garantía Aceptable vigente en poder del Agente de Manejo, más

2. El valor de los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva de conformidad con el numeral a anterior.

d. Las Partes reconocen que una vez el Originador entregue una o más Garantías Aceptables a satisfacción del Agente de Manejo, la Fiduciaria liberará de la Subcuenta de Reserva los recursos en efectivo equivalentes a dichas Garantías Aceptables y los pondrá a disposición del Originador, siempre y cuando los recursos en la Subcuenta de Reserva después de dicha liberación sean por lo menos equivalentes al Monto de la Reserva.

(ix) Subcuenta de Excedentes

a. La Subcuenta Excedentes se fondeará con:

1. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta de Reserva que excedan del Monto de la Reserva en cualquier momento después del décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago y no después del vigésimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago.

b. Los recursos de la Subcuenta de Excedentes se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

2. En cada Fecha de Pago, para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

4. Para atender los Gastos del Inmueble, que no hayan sido cubiertos por Originador, si se trata de las primas de las Pólizas, y en los demás casos cuando lo autorice el Representante de los Tenedores, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato.

5. Después del cuarto aniversario a partir de la Fecha de Emisión, además, los recursos de la Subcuenta de Excedentes podrán ser restituidos al Originador dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, siempre y cuando:

A. Los pagos del Proceso de Titularización estén al día.

B. Los pagos para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión estén al día.

C. El valor de la Subcuenta de Reserva sea igual al Monto de la Reserva.

D. Ni el Agente de Manejo, ni el Agente de Monitoreo tengan conocimientos de un evento incumplimiento en cabeza de Coltel pendiente de subsanar según el Contrato de Arrendamiento.

E. No haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon.

F. No haya ocurrido un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

(x) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios

a. En esta Subcuenta se recibirán:

1. Los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Los Ingresos por Pagos de Terceros que se reciban por la expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, de acuerdo con lo establecido y regulado en el Acuerdo Marco.

3. Los Ingreso por Pagos de Terceros que se reciban por la pérdida parcial o total del Área Arrendable Inicial de un tercero o por razón de las Pólizas.

b. Mientras a juicio del Agente de Monitoreo haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon, los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas se destinarán única y exclusivamente al pago, en el siguiente orden de prelación, de:

1. Los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

2. El pago de los Intereses respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

3. El pago del Capital respecto de los Títulos que no puedan ser

cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

4. Al restablecimiento de la Subcuenta de Reserva hasta el Monto de la Reserva cuando se hayan utilizado recursos durante un Evento de Reducción del Canon para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o el Capital o los Intereses de los Títulos.

5. A la Subcuenta de Excedentes cuando haya finalizado el Evento de Reducción del Canon a juicio del Agente de Monitoreo.

c. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una expropiación parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán, a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación deberá ser presentado por el Originador al Agente de Monitoreo con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

d. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial o que repare el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación o reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

e. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final se destinarán a permitir la reparación del Inmueble con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo

al a esta subcuenta.

f. Si después de que haya terminado el correspondiente Evento de Reducción del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo existieren recursos remanentes los mismos se destinarán a la Subcuenta de Reserva hasta que la misma alcance el Monto de la Reserva. El saldo se destinará la Subcuenta de Excedentes.

(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados

a. En esta Subcuenta se recibirán los Flujos de Caja que correspondan al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos a partir de la primera Fecha de Suscripción.

b. A partir del Día Hábil siguiente al que la suma de cada Monto de Emisión sea igual al Monto de Emisión Autorizado, no ingresarán más recursos a la Subcuenta de Flujos No Titularizados.

c. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre antes de la primera Fecha de Pago, los recursos de esta subcuenta ya recaudados en esta Subcuenta correspondientes al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de una Segunda Colocación se destinarán a Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

d. Mientras no haya ocurrido la Segunda Colocación, en cada Fecha de Pago se transferirá al Originador el valor de los Cánones efectivamente recaudados por el Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos, que se hayan causado hasta el día anterior a la correspondiente Fecha de Pago.

e. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre después de una Fecha de Pago, todos los recursos que se recauden por razón del Canon que se haya causado después de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a dicha Fecha de Suscripción y que correspondan al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se destinarán a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación

Si después de la Fecha de Suscripción ocurre un Evento de Prepago Total, los recursos de las distintas subcuentas se utilizarán así:

(i) Subcuenta de Reserva

a. Cuando ocurra un Evento de Prepago Total y aún no se hayan recibido los recursos de Pagos Excepcionales, en un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente, entonces los recursos de las demás Subcuentas (con excepción de la Subcuenta de Flujos No Titularizados) se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para fondear los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión a medida que se hagan exigibles.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos a medida que se hagan exigibles.

3. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por el Originador en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato, cuando así lo autorice el Representante de los Tenedores.

4. Se destinarán a la Subcuenta de Liquidación cuando se hayan recibido las sumas necesarias para realizar un prepago del Saldo de Capital Vigente o a juicio del Representante de Legal de los Tenedores no se espere razonablemente que se vayan a recibir más recursos para proceder con el prepago obligatorio.

(ii) Subcuenta de Liquidación

a. En la Subcuenta de Liquidación se acreditarán la totalidad de los ingresos que se reciban por:

1. Pagos Excepcionales.

2. Compensación por la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento si ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

3. Los recursos que el Originador aporte para ser contabilizados en la Subcuenta de Liquidación para efectos de realizar un prepago voluntario total, los cuales deberán en todo caso corresponder, como mínimo, al 100% del valor que debe ser pagado con ocasión del Evento de Prepago Total según la según la Cláusula 6.1(iii) menos los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva que no sean requeridos para cubrir los pagos los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se espera se causen a juicio del Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo hasta la aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

4. Los recursos que provengan de la Subcuenta de Reserva en los términos de la Cláusula 10.4(i)b.4.

b. Los recursos de la Subcuenta de Liquidación se destinarán en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se acrediten o se reciban recursos en la siguiente forma:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión pendientes de pago o causación hasta la fecha de aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos causados y no pagados hasta la fecha en que se realice el abono a Capital de que trata la Cláusula 10.4(ii)b3 siguiente.

3. Para atender el pago del saldo de Capital Vigente en la siguiente Fecha de Pago.

4. Para atender el pago de intereses de Mora.

5. Si hubiere remanentes, los mismos quedarán a disposición del Originador.

Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública

Si ocurre la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte, todos los recursos recaudados por concepto del Canon de Arrendamiento, menos el valor del GMF aplicable a la restitución, se restituirán al Patrimonio Autónomo de Garantía.

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor serán utilizados para el pago de todas las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con lo establecido en el CAPITULO 10 de este Contrato. Los pagos y las restituciones correspondientes deberán realizarse conforme a los establecido en dicho Capítulo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Agente de Manejo no asume responsabilidad alguna por el uso que los destinatarios de los pagos les den a los recursos, siempre y cuando los mismos se hayan transferido con sujeción al procedimiento establecido en este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros (GMF), en caso de generarse en el desarrollo de las actividades propias del Patrimonio Autónomo Emisor, se considerarán como un Gasto de Sostenimiento de la Emisión.

PARÁGRAFO TERCERO. La realización de la totalidad de los pagos y restituciones se efectuará mediante transferencia electrónica de fondos, excepto el pago de Impuestos que se podrá hacer mediante cheque y los pagos previstos en la Cláusula 10.3(iv)b.1 que se harán mediante la expedición de cheques de gerencia. El Patrimonio Autónomo Emisor realizará la liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO CUARTO. El Agente de Manejo contabilizará, de conformidad con las normas contables vigentes, todos y cada uno de los pagos y restituciones efectuados. En caso de que así lo requiera, el Agente de Manejo podrá convocar al Comité Fiduciario para que realice instrucciones específicas sobre la contabilidad.

CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento

Mientras no haya ocurrido un Evento de Incumplimiento se seguirán las instrucciones impartidas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento

A partir del Día en que ocurra o se tenga conocimiento de un Evento de Incumplimiento, el Agente de Manejo continuará realizando las transferencias y pagos indicados en el presente Contrato.

En el caso en que no se pueda continuar con el cronograma de pagos de Capital y/o Intereses, el Agente de Manejo convocará dentro de los cinco (5) Días siguientes al Día en que tenga conocimiento del Evento de Incumplimiento, al Comité Fiduciario, el cual deberá definir las acciones para determinar, entre otros: (a) un nuevo cronograma de pagos, en caso de ser necesario y (b) el plan de acción que se considere adecuado.

Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento

La ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos se considerará como un evento de incumplimiento del Contrato ("**Eventos de Incumplimiento**"):

(i) El incumplimiento de las obligaciones bajo el presente Contrato, que se derive en la terminación del mismo.

(ii) La falsedad o imprecisión de las declaraciones y garantías bajo el presente Contrato que afecte de manera grave el adecuado desarrollo del Proceso de Titularización.

(iii) El incumplimiento de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión que pueda dar lugar a la terminación de cualquiera de ellos y afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(iv) La realización de cualquier conducta por el Originador o el Agente de Manejo que pueda afectar gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(v) El incumplimiento de la Ley Aplicable por el Originador o el Agente de Manejo que afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(vi) Cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le imputen un delito por parte de la Fiscalía General de la Nación por delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiación del terrorismo y/o corrupción privada establecidos en el Código Penal, (ii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le formulen un pliego de cargos en el curso de un proceso disciplinario o un auto de imputación fiscal en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo, (iii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas sean inhabilitados para contratar con el estado por cualquier causa y (iv) la imposición de una medida cautelar, cualquier formulación de cargos o

figura similar a las mencionadas previamente, expedida por cualquier Autoridad Gubernamental en Colombia, en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo.

Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel

Si ocurre mora en los pagos de los Flujos de Caja por parte de Coltel, ello no resultará en una modificación de los pagos por Capital e Intereses que se deban realizar de conformidad con el presente Contrato. Sin embargo, los intereses de mora que fueren efectivamente recibidos por el Patrimonio Autónomo Emisor después de que se haya puesto al día Coltel en el pago del Capital, serán destinados por el Agente de Manejo a realizar el pago de intereses de mora a los Tenedores siempre y cuando los mismos se hubieren causado y no sea necesarios destinarlos atender el pago de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, Gastos del Inmueble, pago de Intereses y pago de Capital.

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 13.1. Causales de Terminación

El presente Contrato terminará en la fecha en la que se extingan íntegramente la totalidad de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

También serán causales de terminación ("**Causal de Terminación**") del presente Contrato, las siguientes:

(i) La recepción total de los Pagos Excepcionales que resulten de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento o la recepción total de la Compensación por Terminación Anticipada. Si no se ha recibido la totalidad de dichos pagos, será también Causal de Terminación la determinación por el Comité Fiduciario de que dichos pagos no se espera sean recibidos.

(ii) Por mutuo acuerdo entre las Partes, previa autorización del Representante Legal de los Tenedores y del Acreedor del Crédito Puente en caso de darse con anterioridad al pago del capital del Crédito Puente.

(iii) Por el cumplimiento de la finalidad prevista en el presente Contrato o la imposibilidad absoluta de lograrlo en virtud de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(iv) Cuando ocurra la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte.

(v) Por la existencia de condiciones adversas del mercado que, a juicio de los Agentes Estructuradores, pudiera afectar desfavorablemente la Emisión o impida la colocación de los Títulos.

(vi) Por la no obtención o demora injustificada de las aprobaciones regulatorias y/o cuando existan objeciones por parte de la autoridad competente que impidan realizar la Emisión.

(vii) Por no realizarse la Formalización de la Oferta Pública o la adjudicación de los Títulos en los plazos establecidos en el contrato suscrito entre el Originador y los Agentes Estructuradores.

(viii) Por la recepción del Patrimonio Autónomo Emisor de los recursos un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente en un Evento de Prepago Total.

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor

El Patrimonio Autónomo Emisor se liquidará a la terminación de la vigencia de éste, caso en el cual el Agente de Manejo procederá a cancelar todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor señalados en los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato y retornará los remanentes al Originador.

PARÁGRAFO. La situación de liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor será notificada por el Agente de Manejo a los Tenedores mediante el Representante Legal de los Tenedores y será notificada por escrito a la Calificadora.

Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que haga estrictamente necesaria la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo Emisor, se seguirán las reglas previstas en la Cláusula 10.4.

Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación

Una vez ocurra la terminación del presente Contrato, la gestión del Agente de Manejo deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor en el orden previsto en la Cláusula 10.4.

Si transcurren tres (3) meses desde la fecha en que se produzca la situación de liquidación y el Agente de Manejo no puede cancelar los Intereses o el Capital de un Título por no presentación del Tenedor para su cobro, el Agente de Manejo, por cuenta y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor depositará el importe, por cuenta y riesgo del Tenedor, en entidades autorizadas para recibir dicho pago. En consecuencia, la obligación de pago del Agente de Manejo se extinguirá, lo cual implica la redención total del Título. En este sentido, una vez realizado el pago, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes, el Agente de Manejo informará este hecho a la SFC con debida certificación suscrita por el representante legal del Agente de Manejo y su revisor fiscal, de conformidad a lo indicado en el Artículo 5.4.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

Posteriormente el Agente de Manejo presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 029 de 2014, entendiéndose que si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la presentación no se formulan observaciones (o si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a haberse presentado las explicaciones solicitadas, éstas no sean objetadas), la rendición final de cuentas se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual con el Originador.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Originador alguna suma de dinero a favor del Agente de Manejo, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden del Agente de Manejo dentro de los ocho (8) Días Hábiles siguientes al que se les presenta la cuenta respectiva.

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 14.1. Cesión

Salvo por el derecho del Originador a ceder sus derechos económicos derivados del presente Contrato o su posición contractual de Originador a un Cesionario Permitido, ninguna de las Partes podrá ceder, transferir, sustituir, ni subrogar sus derechos y obligaciones contraídas en virtud de este Contrato sin el previo consentimiento escrito de las otras Partes y del Representante Legal de los Tenedores. Cualquier intento de hacerlo sin consentimiento escrito de la otra Parte y el Representante Legal de los Tenedores se considerará sin efecto alguno. En el evento de una cesión, el cesionario deberá asumir todas las obligaciones aquí establecidas y se requerirá de dicho cesionario las garantías que dichas Partes consideren necesarias o aconsejables.

Cláusula 14.2. Causales de Cesión

El Agente de Manejo podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato cuando ocurra cualquiera de las siguientes causales de cesión ("**Causal de Cesión**"):

(i) No haya recibido el pago de la Remuneración por más de tres (3) períodos consecutivos, a menos que el no pago de la Remuneración:

a. Sea imputable al Agente de Manejo.

b. Se deba a un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(ii) Decida renunciar al presente Contrato, lo cual podrá hacer únicamente por una las causales previstas en el Artículo 1232 del Código de Comercio y siempre que se haya obtenido la autorización previa de la SFC y del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) Por la disolución del Agente de Manejo.

Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión

Notificada una Causal de Cesión por parte del Agente de Manejo, según corresponda, se procederá de la siguiente manera:

(i) El Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria al Representante Legal de los Tenedores, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la notificación de la Causal de Cesión por cualquiera de las Partes, para lo cual se levantará un acta del Comité Fiduciario.

(ii) El Representante Legal de los Tenedores, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes, deberá aprobar o rechazar la fiduciaria propuesta por el Comité Fiduciario. Si la aprueba, el Agente de Manejo deberá firmar junto con ésta y los

miembros del Comité Fiduciario el respectivo documento de cesión de posición contractual. Si la rechaza, el Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria para aprobación del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) El Agente de Manejo deberá prestar toda su colaboración para que dicho cambio pueda realizarse sin que se presente interrupción alguna en el Patrimonio Autónomo Emisor y deberá presentar la correspondiente rendición de cuentas en el término que se establezca en el respectivo documento de cesión. Dicho documento debe establecer claramente la fecha efectiva de cesión.

Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo

El Originador no podrá, durante la ejecución del presente Contrato, cambiar al Agente de Manejo sin la autorización previa, expresa y por escrito del Representante Legal de los Tenedores.

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito

Para los propósitos de este Contrato, un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito será cualquier hecho imprevisto e imprevisible que impida a alguna de las Partes el cumplimiento de alguna obligación aquí establecida, y que esté más allá del control razonable por la Parte quien la alega, y que no podría, haciendo uso de debida diligencia, evitarse por dicha Parte. Sujeto a lo anterior, Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito incluirá, pero no se limitará a guerra ya sea declarada o no, acciones hostiles por parte de fuerzas armadas nacionales o extranjeras, revolución, insurrección, disturbios civiles, rayos, fuego, tormenta, inundación, terremoto, explosión, huelga o paro de trabajo, restricciones gubernamentales, etc.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá informar a la otra Parte y al Agente de Monitoreo sobre: (i) los hechos que constituyen dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, dentro del Día siguiente a su ocurrencia, y (ii) el período estimado de suspensión de las actividades y el grado de impacto previsto, de la manera más rápida posible de acuerdo con las circunstancias, pero en cualquier caso dentro de los siguientes tres (3) Días a la ocurrencia del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Adicionalmente, la Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, debe mantener a la otra Parte y al Agente de Monitoreo informados sobre el desarrollo del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debe hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación de las actividades normales según sea el caso, tan pronto como sea posible.

Se excusará a las Partes temporalmente del cumplimiento de sus obligaciones establecidas en este Contrato, durante el periodo en el cual y únicamente en la medida en que el retardo, prórroga y obstáculo para el cumplimiento de dicha obligación, sea por causa de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. El Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito no liberará a ninguna de las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, que impida a alguna de las Partes cumplir con sus obligaciones, dicha Parte deberá adoptar todas las medidas razonables para minimizar o mitigar cualquier retraso o costos adicionales que resultaren de dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Ninguno de dichos costos adicionales será reembolsable.

Cláusula 15.3. Confidencialidad

Ni durante la vigencia de éste Contrato ni después de su terminación, ninguna de las Partes revelará a terceras personas ninguna información de índole confidencial relativa a las otras Partes que haya obtenido en virtud del presente Contrato, salvo que: (a) cuenten con la autorización previa y escrita de la otra Parte, (b) sea estrictamente necesario para el cumplimiento de sus obligaciones o para hacer valer sus derechos previstos en éste Contrato, (c) haya sido hecha pública con anterioridad o (d) tal revelación sea legalmente exigible.

Cláusula 15.4. Comunicaciones

Todas las notificaciones, comunicaciones, peticiones y demandas requeridas o permitidas en virtud del presente Contrato deben ser hechas por escrito y entregadas personalmente o enviadas por fax (seguida de correo certificado) o por correo certificado dirigido a:

El Originador:

Dirección: Calle 72 # 7 – 64, piso 2.
Ciudad y País: Bogotá, D.C., Colombia,
Teléfono: +5713257171
Correo electrónico: jgonza@ingeurbe.com y obonilla@ingeurbe.com

El Agente de Manejo:
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Ciudad y País: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: +5713078047
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com

El Agente de Monitoreo:
Dirección: Calle 67 # 7 – 35, Oficina 1106
Ciudad y País: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: +5717430720
Correo electrónico: ga@bonus.com.co

El Originador se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del Originador, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) Días, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., se procederá con respecto a las personas ilocalizables de la siguiente manera:

Si el objeto del Contrato no se ha agotado, se entenderá que el Agente de Manejo se encuentra autorizado expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del mismo, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente Contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. El Agente de Manejo realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del Patrimonio Autónomo Emisor y en ningún caso estará obligado a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución, especialmente para dar cumplimiento a las obligaciones en cabeza del Originador derivadas del Contrato de Arrendamiento. En caso de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor no sean suficientes, el Agente de Manejo los solicitará al Originador, y si éstos tampoco aportan los recursos, el Agente de Manejo quedará facultada para terminar el Contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

Si el objeto del Contrato se agotó o de conformidad con el presente Contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Si existieren recursos líquidos en el Patrimonio Autónomo Emisor, que de conformidad con el presente Contrato deban ser entregados al Originador, éste desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para que, en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Originador, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 15.5. Modificaciones

Este Contrato no podrá ser modificado, salvo que mediare un documento escrito y firmado por las Partes y el Representante Legal de los Tenedores en dicho sentido, y siempre que se cuente con todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, en caso de que sean necesarias. Asimismo, con la modificación no se podrá perjudicar de ningún modo la calificación otorgada a los Títulos por la Calificadora y los derechos de los Tenedores. La modificación deberá ser autorizada previamente por la SFC.

En todo caso, las modificaciones efectuadas en este Contrato no pueden afectar las características jurídicas y económicas sobre las cuales se estructura la Emisión y que son fundamento para la toma de una decisión de venta o conservación de los Títulos por parte de los Tenedores.

Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos

Ninguna omisión, demora o acción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o recursos en el presente Contrato será considerada una renuncia de estos. La renuncia por escrito de cualquiera de las Partes con respecto a cualquier derecho, facultad o recurso no se considerará una renuncia de tal derecho, facultad o recurso que la Parte pueda tener en el futuro.

Cláusula 15.7. Gastos y Costos

El Agente de Manejo y el Originador sufragarán sus propios gastos y costos generados como resultado de la negociación, elaboración y ejecución de este Contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el Contrato con relación a los Gastos de Emisión Iniciales y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Cláusula 15.8. Ley Aplicable

Este Contrato se regirá por las leyes y demás normas de la República de Colombia que regulan la materia.

Cláusula 15.9. Jurisdicción

Las disputas relacionadas con este Contrato se someterán al conocimiento de los jueces competentes de la República de Colombia.

Cláusula 15.10. Responsabilidad

La responsabilidad de las Partes se limitará a los daños y perjuicios que se ocasionen hasta por culpa leve.

En ningún caso, el Agente de Manejo se exime de responsabilidad otorgada por la Ley Aplicable, en virtud de los deberes que le corresponden.

Cláusula 15.11. Integridad del Contrato

Este Contrato, incluyendo sus anexos, constituye el total acuerdo entre las Partes, terminando y reemplazando todos los documentos que participaron en el proceso contractual, los cuales se encuentran incorporados a este Contrato.

Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones

Cada una de las Partes declara y certifica que tiene pleno poder y autoridad para celebrar el presente Contrato y para ejecutar las obligaciones que por el mismo contrae, habiéndose realizado todas las acciones necesarias que se requieren para autorizar en forma debida la celebración y ejecución del presente Contrato, y para consumar las transacciones contempladas en el mismo.

Cláusula 15.13. Perfeccionamiento

El presente Contrato se perfeccionará con la suscripción del mismo.

Cláusula 15.14. Ejemplares

Este Contrato se firma el [_], en dos (2) copias en la ciudad de Bogotá D.C., una para cada Parte, constituyendo cada una un original y todas en conjunto siendo el mismo instrumento.

[*Hasta aquí el texto del Contrato - Siguen las páginas de firmas*]

Página de firmas

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD CON LO ACORDADO, las Partes suscriben el presente Contrato el 30 de julio de 2020.

Ingeurbe S.A.S como Originador

_____

Nombre: Juan Camilo González Villaveces
Identificación: 80.199.463
Representante Legal (s)

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD CON LO ACORDADO, las Partes suscriben el presente Contrato el [_].

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como
Agente de Manejo

_____

Nombre: Silvia Palomino
Identificación: 51.893.549
Representante Legal

Anexo A – Certificado de existencia y representación legal de Ingeurbe S.A.S.

Anexo B – Certificado de existencia y representación legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Anexo I - Gastos de Emisión Iniciales y Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales

Este Anexo presenta los beneficiarios de los gastos de emisión iniciales. Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con cada Beneficiario de los Gastos de Emisión Iniciales.

Los Agentes Estructuradores han realizado anticipos a algunos Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por lo que les deberán reembolsar los valores pagados y cancelar el saldo correspondiente a los Agentes Estructuradores.

1. **Concepto:** Asesoría Legal en la Estructuración.
   Beneficiario: Baker & McKenzie S.A.S.

2. **Concepto:** Concepto Legal para el proceso de Calificación.
   Beneficiario: Mendoza A Abogados Asociados S.A.S.

3. **Concepto:** Comisión de Estructuración.
   Beneficiario: Agentes Estructuradores.

4. **Concepto:** Comisión de Colocación.
   Beneficiario: Agente Colocador.

5. **Concepto:** Inscripción al Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

6. **Concepto:** Inscripción BVC.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

7. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Opinión Crediticia y Calificación.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Data Room.
   Beneficiario: Por definir.

10. **Concepto:** Adjudicación y Anotación BVC.
    Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

11. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
    Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

Anexo II - Gastos de Sostenimiento de la Emisión y Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión

Este Anexo presenta los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento.

1. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
   Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

2. **Concepto:** Agente de Monitoreo.
   Beneficiario: Bonus Gestión de Activos S.A.S.

3. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

4. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. – BVC.

5. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Deceval.
   Beneficiario: Deposito Centralizado de Valores – Deceval S.A.

6. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

7. **Concepto:** Revisoría Fiscal.
   Beneficiario: Revisor Fiscal Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Sostenimiento Emisión.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Impuesto de Industria y Comercio.
   Beneficiario: Secretaria Distrital de Hacienda.

10. **Concepto:** Otros que se autoricen de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia.
    Beneficiario: Indeterminado.

11. **Concepto:** Otros gastos dentro del giro ordinario de negocios del Patrimonio Autónomo Emisor, tales como costos financieros usuales, pago de impuestos aplicables incluyendo GMF, entre otros.
    Beneficiario: Indeterminado.

Anexo III - Formato de Pagaré en Blanco

PAGARÉ N° 1 - 2020

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800100491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Abode Investments, LLC, sociedad extranjera domiciliada en [incluir domicilio]; (iii) Renta Urbana S.A., sociedad anónima, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (iv) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, con domicilio jurídico en Medellín, prometen pagar solidaria e incondicionalmente al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, cuyo vocero es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., a su orden, o a quien represente sus derechos, en la ciudad de Bogotá y en la Fecha de Vencimiento, las siguientes cantidades:

1. Por concepto de capital, la suma de _____ _____ _____moneda corriente ($ _____).

2. Por concepto de intereses causados y no pagados la suma de _____ _____ _____ (COP_____) moneda corriente.

3. La Fecha de Vencimiento será el _____.

Sobre la suma de capital mencionada en el numeral primero de este pagaré, así como sobre los intereses del numeral segundo (en los eventos del artículo 886 del código de comercio o cualquier otra disposición que lo autorice), se reconocerán y pagarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. Serán de nuestro cargo los gastos, costas y los honorarios de la cobranza judicial o extrajudicial de este Pagaré. Los derechos fiscales que cause este documento serán totalmente de nuestro cargo. Este Pagaré no se emite como forma de pago para los efectos del Artículo 882 del Código de Comercio. Este pagaré no será negociable.

Para constancia se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S. NIT: 860.524.118-1	Por Inversiones Valin S.A.S. NIT: 800.100.491-4
_____ Nombre: Cargo:	_____ Nombre: Cargo:

Cédula de ciudadanía No.

Por Abode Investments, LLC

_____

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

_____

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.
NIT: 830.135.087-1

_____

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARÉ N° 1 - 2020
("Carta de Instrucciones")

Señores
Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Bogotá D.C.

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800100491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Abode Investments, LLC, sociedad extranjera domiciliada en [incluir domicilio] (iii) Renta Urbana S.A., sociedad anónima, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (iv) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, autorizan al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (el "**Acreedor**"), en forma irrevocable e incondicional, para diligenciar sin previo aviso los espacios en blanco contenidos en el pagaré N°1- 2020 que ha sido otorgado a su orden (el "**Pagaré**"), de acuerdo con las siguientes instrucciones y dentro de los límites legales:

1. La fecha de vencimiento será el día siguiente a la fecha en que el Acreedor proceda a diligenciarlo.

2. El monto por concepto de capital será igual al valor de capital de todas las obligaciones, que a juicio del Acreedor, sean exigibles a favor del Acreedor, bajo el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Fuente de Pago para la Titularización de los Flujos de Caja Derivados de los Derechos Económicos del Originador Bajo el Contrato de Arrendamiento Celebrado con Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P., suscrito por Ingeurbe S.A.S. y el Acreedor el día 3 de junio de 2020 (el "**Monto por Capital**").

3. El monto de los intereses causados y no pagados será el de todos los que correspondan por este concepto, hasta el día del diligenciamiento (el "**Monto por Intereses**").

Las presentes instrucciones tienen vigencia indefinida. Declaramos que hemos recibido copia de esta carta de instrucciones, así como de los documentos contentivos de las condiciones de los productos y aceptamos el contenido total de los mismos.

Para constancia, se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S. NIT: 860.524.118-1	Por Inversiones Valin S.A.S. NIT: 800.100.491-4
_____ Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.	_____ Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.

Por Abode Investments, LLC

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.
NIT: 830.135.087-1

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Anexo 3

B

Documento que resalta los cambios a la versión vigente del Contrato de Fiducia de la Emisión

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
como Agente de Manejo

INGEURBE S.A.S.
como Originador

Fecha: ~~30~~[ ] de ~~julio de 2020~~2023

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN 6
Cláusula 1.1. Definiciones 6
Cláusula 1.2. Interpretación 24
CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES 25
Cláusula 2.1. Naturaleza 25
Cláusula 2.2. Objeto 25
Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario 25
Cláusula 2.4. Finalidad 26
CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO 27
Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos 27
Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo 27
Cláusula 3.3. Activo Subyacente 27
Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos 28
Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor 29
Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos 33
CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 33
CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS 34
Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador 34
Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo 36
CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR 37
Cláusula 6.1. Derechos del Originador 37
Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador 39
Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador 43
Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo 44
Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador 44
CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO 44
Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo 44

Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión 48
Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo 50
Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor 51
Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo 51
Cláusula 7.6. Informes 52
Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación 53
Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo 54
Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo 54
Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo 56

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO 56
Cláusula 8.1. Conformación 56
Cláusula 8.2. Convocatoria 57
Cláusula 8.3. Quorum y decisiones 57
Cláusula 8.4. Funciones 57

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES 58
Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión 58
Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación 59

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS 59
Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas 59
Cláusula 10.2. Reglas Generales 60
Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación 60
Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación 70
Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública 71

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 71
CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 72
Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento 72
Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento 72
Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento 72
Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel 73

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 73

Cláusula 13.1. Causales de Terminación 73

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor 74

Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación 74

Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación 74

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO 75

Cláusula 14.1. Cesión 75

Cláusula 14.2. Causales de Cesión 75

Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión 76

Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo 76

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS 76

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito 76

Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar 77

Cláusula 15.3. Confidencialidad 77

Cláusula 15.4. Comunicaciones 77

Cláusula 15.5. Modificaciones 78

Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos 79

Cláusula 15.7. Gastos y Costos 79

Cláusula 15.8. Ley Aplicable 79

Cláusula 15.9. Jurisdicción 79

Cláusula 15.10. Responsabilidad 79

Cláusula 15.11. Integridad del Contrato 79

Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones 79

Cláusula 15.13. Perfeccionamiento 80

Cláusula 15.14. Ejemplares 80

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Entre los suscritos, (i) **Ingeurbe S.A.S.**, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 860.524.118-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A (el "**Originador**"); (ii) **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, identificada con el NIT 900.520.484-7, 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 que se adjunta al presente documento como Anexo B, (como "**Fiduciaria**" y como **"Agente de Manejo**", conjuntamente con el Originador, las "**Partes**"), hemos acordado celebrar un otrosí al contrato de fiducia mercantil irrevocable (en adelante el **"Contrato de Fiducia Mercantil"** o el **"Contrato"**). ~~Comparece también a la celebración de este Contrato: Atlantic Security Bank, establecimiento bancario constituido de conformidad con las leyes de Islas Caimán, con domicilio en Ugland House, South Church St. KY1-1101, George Town, Cayman Islands en calidad de beneficiario (el "**Acreedor del Crédito Puente**").~~

El Contrato se regirá por las normas legales pertinentes y las estipulaciones consagradas en el presente documento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

A. Que el Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un contrato de arrendamiento con la sociedad Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. ("**Coltel**") mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento. Que el 4 de febrero de 2020 Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el contrato de arrendamiento indicado y en esa misma fecha el Originador y Coltel modificaron dicho contrato de arrendamiento (dicho contrato de arrendamiento según sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Arrendamiento**").

B. Que el Originador decidió aportar los Derechos Económicos a un patrimonio autónomo para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos contra los Flujos de Caja producidos por el Activo Subyacente.

C. Que, en virtud del Proceso de Titularización, el Originador junto con el Agente de Manejo celebraron el 3 de junio de 2020 el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable para constituir un patrimonio autónomo, al cual el Originador le transferirá los Derechos Económicos y, en consecuencia, los Flujos de Caja y quien actuará como emisor de los Títulos.

D. Que a través de otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia de fecha seis (06) de agosto de dos mil veinte (2020) las partes acordaron modificar la definición de Garantía Aceptable y Contribución para Gastos de Emisión Iniciales, así como la modificación de la sección correspondiente a 10.3 (viii) Subcuenta de Reserva y Sección 10.3(ii)(b)3 Subcuenta Emisión Titularización, entre otros.

E. Que el Originador desea modificar las condiciones de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios para permitir que parte del valor de cobertura de la misma pueda incluir una Garantía Aceptable y obtuvo autorización del representante legal de tenedores.

F. ~~D.~~ Que las Partes han decidido celebrar un otrosí integral al contrato suscrito el ~~3~~[ ] de ~~junio~~[ ] de ~~2020~~2023, en los términos y condiciones que se describen en las siguientes:

CLÁUSULAS:

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Cláusula 1.1. Definiciones

Siempre que en este Contrato se utilicen los siguientes términos con mayúscula inicial, y a menos que se determine de otra forma de manera expresa, dichos términos tendrán el significado que se señala a continuación:

Acreedor del Crédito Puente: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Activo Subyacente: tendrá el significado otorgado en la Cláusula 3.3 de este Contrato.

Acuerdo de Aporte: tendrá el significado asignado en la Cláusula 3.4(ii).

Acuerdo Marco: es el contrato denominado “Acuerdo marco para la celebración de un negocio jurídico sobre el lote denominado “Morato” ubicado en la Transversal 60 N° ~~114A~~114ª – 55 de la ciudad de Bogotá”, suscrito entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. el día 28 de junio de 2019, el cual fue modificado mediante el Otrosí No. 1 al mismo del 8 de noviembre de 2019, Otrosí No. 2 del 9 de diciembre de 2019, Otrosí No. 3 del 29 de enero de 2020, Otrosí No. 4 del de febrero de 2020, fecha en la que Prabyc Ingenieros S.A.S cedió su posición contractual al Originador y Otrosí No. 5 del 25 de febrero de 2020.

Administrador de la Emisión: es Deceval, entidad que tendrá a su cargo la custodia y administración de la Emisión conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, el reglamento de operaciones de Deceval y en los términos y condiciones acordados con el Patrimonio Autónomo Emisor en el Contrato de Depósito.

Administrador del Activo Subyacente: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria y en tal calidad encargada de la conservación, custodia y administración de los Bienes Fideicomitidos.

Administrador del Libro de Ofertas: es la BVC, quien tendrá las funciones establecidas para estos efectos en el Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 y en el Prospecto.

Afiliados al MEC: son los agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro que administra la BVC.

Agente Colocador: es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, cuya función es llevar a cabo el proceso de colocación de los Títulos.

Agente de Manejo: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor recauda los recursos provenientes de la Emisión y quien, en virtud de esa vocería, se relaciona jurídicamente con los Tenedores, de acuerdo con los derechos incorporados en los Títulos. Adicionalmente, el Agente de Manejo será el Administrador del Activo Subyacente.

Agente de Monitoreo: es BONUS Gestión de Activos S.A.S., cuya principal función es, en coordinación con el Agente de Manejo, realizar el seguimiento a la transferencia de los Flujos de Caja y al cumplimiento de las condiciones y obligaciones contractuales derivadas del presente Contrato.

Agentes Estructuradores: son conjuntamente BONUS Banca de Inversión S.A.S. y Credicorp Capital Colombia S.A.

Aporte de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)c.

Aporte del Originador sobre el Primer Pago: significa la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) que pagó el Originador como parte del primer pago del precio de compraventa del Lote Morato, más los prepagos de capital que hubiere efectuado Inversiones Valin S.A.S respecto del capital del Crédito Puente.

Área Arrendable Final: corresponde a aquella descrita en el Numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Área Arrendable Inicial: corresponde a aquella área que estuviere debidamente demarcada en el plano que se tiene como Anexo 8 del Contrato de Arrendamiento y la cual se encuentra descrita en los términos del Numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento y que podrá ser objeto de modificación en los términos de la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento.

Área Objeto de Arriendo: corresponde, a partir del 27 de febrero de 2020, al Área Arrendable Inicial y, una vez se efectúe la construcción del Inmueble, al Área Arrendable Final, ésta última en caso de que se cumplieren las Condiciones de Construcción del Inmueble y, que en los términos de la Cláusula 4.2.1.3 del Contrato de Arrendamiento se hubieren cumplido las condiciones técnicas mínimas para dar inicio al Periodo de Traslado.

Autoridad Gubernamental: es cualquiera de las ramas del poder público, ejecutiva, legislativa o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales,

departamentales, municipales o distritales, así como cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Aviso de Apertura del Libro de Ofertas: es un aviso de apertura del Libro de Ofertas publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los destinatarios de la Oferta Pública mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Aviso de Oferta Pública: es un aviso de Oferta Pública publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los Destinatarios de la Oferta Pública de los mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Beneficiarios: tiene el significado otorgado en la Cláusula 2.3 del presente Contrato.

Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Emisión Iniciales, según se indica en el Anexo I.

Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, según se indica en el Anexo II.

Bienes Fideicomitidos: tiene el significado otorgado en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

Boletín Diario: es el boletín publicado diariamente por la BVC, en el cual figuran las operaciones celebradas y los precios de las ofertas de compra y de venta.

BVC: es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación en el caso de que se escoja como mecanismos de colocación el de Construcción del Libro de Ofertas. También será la encargada del cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

Calificadora: es la sociedad BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Canon o Canon de Arrendamiento: es el precio que debe pagar Coltel como arrendatario al Originador como arrendador en los términos del Contrato de Arrendamiento. El Canon de Arrendamiento es pagadero en forma mensual y a partir de la vigencia mensual que comience después de la Fecha de Emisión se pagará al Patrimonio

Autónomo Emisor.

Capital: es el monto de capital esperado que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en la Fecha de Pago correspondiente, según el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Causal de Cesión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 14.2 del presente Contrato.

Causal de Terminación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 13.1 del presente Contrato.

Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesionario Permitido: significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S., o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

Cláusula de Reubicación: significa una cláusula al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento según la cual en caso de pérdida o expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, Coltel acepte que el Originador como arrendador podrá, en lugar de reparar o reconstruir el Área Arrendable Inicial afectada por el daño o expropiación, reubicar a Coltel en estructuras temporales prefabricadas, y que una vez ocurra dicha reubicación, el Canon de Arrendamiento será exigible en su integridad.

Colocación Inicial: significan la Oferta Pública de los Títulos para la colocación de los Títulos por una suma igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta por el Monto de Emisión Autorizado.

Coltel: tiene el significado asignado a este término en la Consideración “A” del presente Contrato.

Comisión de Colocación: es el valor correspondiente a la comisión de colocación a favor del Agente Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comisión de Estructuración de la Emisión: es el valor correspondiente a la comisión de estructuración a favor de los Agentes Estructuradores, de acuerdo con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comité Fiduciario: tiene el significado otorgado en la Cláusula 8.1 del presente Contrato.

Compensación por Terminación Anticipada: es la suma que reconocerá Coltel al Patrimonio Autónomo Emisor (como cesionario del Originador) como consecuencia:

(a) De la aplicación de la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, equivalente a una suma igual al valor de los Cánones que estuvieren pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial del Contrato. Para efecto de lo cual se tomará en cuenta el valor del Canon vigente a la fecha efectiva de terminación por decisión unilateral de Coltel según la potestad prevista en la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, por el número total de meses y/o la fracción de meses que habría entre la fecha de terminación y el 27 de febrero de 2045 y se descontará de dicho valor el valor del Canon correspondiente a dicho periodo que hubiere sido pagado por anticipado por Coltel respecto del primer mes o fracción de dicho periodo el cual en todo caso no deberá ser superior a un mes.

(b) De la terminación unilateral y justificada del Contrato de Arrendamiento por el Patrimonio Autónomo Emisor.

(c) De la liquidación judicial de Coltel.

Condición de Efectividad del Aporte: significa la publicación del Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para efectos de llevar a cabo la titularización que realice el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto del Agente de Manejo.

Condición Resolutoria de los Actos de Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(v).

Condiciones de Construcción del Inmueble: serán las condiciones dispuestas en el Numeral 4.2.1 del Contrato de Arrendamiento.

Condiciones Precedentes de la Emisión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.1 del presente Contrato.

Condiciones Precedentes de la Segunda Colocación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.2 del presente Contrato.

Construcción del Libro de Ofertas: mecanismo según el cual el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Títulos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de órdenes de demanda en el libro de ofertas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

Contrato o Contrato de Fiducia de la Emisión: es el presente otrosí integral al Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración y fuente de pagos, por medio del cual se crea el Patrimonio Autónomo Emisor, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Consideración “B” del presente Contrato.

Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión: es el contrato de colocación y estructuración que celebró el Originador con el Agente Colocador y los Agentes Estructuradores.

Contrato de Depósito: es el contrato de depósito y administración suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor con Deceval, para que este último custodie, administre y mantenga en depósito los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor.

Contrato de Fiducia Morato: es, según sea modificado de tiempo en tiempo, el contrato de fiducia celebrado el 8 de octubre de 2019 por Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S. como fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciario, respecto del cual (i) Adobe Solida S.A.S. cedió su posición contractual a Abode Investments LLC a través de documento del 22 de noviembre de 2019 registrado ante la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, (ii) Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió sus derechos fiduciarios al Originador y respecto del cual la Fiduciaria, el Originador Abode Investments LLC celebraron el Otrosí Integral No. 1 el 4 de febrero de 2020, misma fecha en que las partes celebraron el Otrosí No. 1 Integral y (iii) el 25 de febrero de 2020 las partes celebraron el Otrosí No. 2**,** (iv) Otrosí No. 3 de fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020) y otrosí No. 4 de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023)**.**

Contratos de la Transacción: son, conjuntamente, el Contrato de Arrendamiento, el Acuerdo Marco, el presente Contrato y el Contrato de Fiducia Morato.

Contrato de Underwriting: es el contrato de colocación en firme celebrado entre el Patrimonio Autónomo Emisor y Credicorp Capital Colombia S.A.

Contrato del Agente de Monitoreo: significa el contrato que suscribirá el Patrimonio Autónomo Emisor con BONUS Gestión de Activos S.A.S., para que este último asuma las funciones se le atribuyen en calidad de Agente de Monitoreo en el Prospecto y en el presente Contrato.

Contrato del Representante Legal de los Tenedores: es el contrato de representación legal de los Tenedores que será suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor y el Representante Legal de los Tenedores.

Contribución para Gastos de Emisión Iniciales: son los recursos que deberá aportar el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor por la suma de por los menos setecientos quince millones de pesos ($715.000.000) para el pago de ciertos Gastos de Emisión Iniciales.

Crédito Puente: significa el crédito obtenido por el Originador e Inversiones Valin S.A.S. con el Acreedor del Crédito Puente por la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) según contrato originalmente celebrado el 25 de febrero de 2020.

Cuenta General: tiene el significado otorgado en la Cláusula 10.1 del presente Contrato.

Deceval: es la sociedad Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien actuará como Administrador de la Emisión.

Demandas: son las órdenes de demanda presentadas por los Inversionistas Calificados que desean adquirir los Títulos.

Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: significan los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador a terminar el Contrato de Arrendamiento con ocasión del incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel en los términos del Contrato de Arrendamiento.

Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato: significa los derechos de los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor será beneficiario respecto del Fideicomiso Morato según se describe en la Cláusula 3.5(ii) del presente Contrato.

Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: significa cualquier derecho, privilegio o beneficio, que se derive del Contrato de Arrendamiento o de la Ley Aplicable, a favor del Originador en calidad de arrendador para consentir (i) a modificaciones al Contrato de Arrendamiento que resulten en una modificación o terminación de los Derechos Económicos, (ii) en la modificación o terminación del Contrato de Arrendamiento o (iii) en la cesión de los derechos o la posición contractual de Coltel según el Contrato de Arrendamiento.

Derechos Económicos: son la totalidad de los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan del Contrato de Arrendamiento y de la Ley Aplicable a favor del Originador por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento y que incluyen, sin limitación, el derecho a recibir el Canon de Arrendamiento, los pagos por terminación previstos en la Cláusula Decimosegunda del Contrato de Arrendamiento, el valor de las cláusulas penales, cualquier indemnización derivada de la responsabilidad contractual de Coltel y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Días: son los días calendario, incluyendo los Días Hábiles.

Días Hábiles: es cualquier Día del año, distinto a los sábados, domingos, feriados y los Días en que los bancos están obligados a cerrar en la República de Colombia y a los Días no hábiles bursátiles, de acuerdo con lo que determine para el efecto BVC.

Documentos Relevantes de la Emisión: son, conjuntamente y según aplique, el Prospecto, cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Aviso de Oferta Pública, cada Instructivo Operativo, el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato del Representante Legal de los Tenedores, el Contrato del Agente de Monitoreo, el Contrato de Depósito y los Contratos de la Transacción.

Emisión: es la emisión de los Títulos por parte del Patrimonio Autónomo Emisor, en calidad de emisor, en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión, bajo el entendido que los mismos solo podrán pertenecer en su totalidad a la Serie IPC o a la Serie UVR, según determinen los Agentes Estructuradores.

Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito: tiene el significado otorgado en la Cláusula 15.1 del presente Contrato.

Evento de Incumplimiento: tiene el significado otorgado en la Cláusula 12.3 del presente Contrato.

Evento de Prepago Total: significa cada uno de los siguientes eventos:

(a) Un evento de readquisición total que resulta de la Terminación Anticipada del Contrato porque el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido las sumas necesarias para realizar una redención total de la Titularización.

(b) Un evento de readquisición que resulta de la expiración del Período de Suspensión de las Amortizaciones que resulte directa o indirectamente de la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

(c) Un evento de redención total de los previstos en la Cláusula 6.1(iii).

(d) Un evento de redención total que resulte con ocasión de una Causal de Terminación.

Evento de Reducción del Canon: significa la real o potencial (en este último caso, a juicio del Agente de Monitoreo) reducción del Canon de Arrendamiento en los términos del Contrato de Arrendamiento con ocasión de la expropiación parcial o total o pérdida total o parcial de la porción del Lote Morato a la que corresponda el Área Arrendable Inicial o la pérdida parcial del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final.

Excedentes: son los saldos disponibles en cada una de las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor de acuerdo con lo establecido en este Contrato en cuanto a fechas y transferencias de recursos entre subcuentas.

Fecha de Emisión: es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o la publicación del Aviso de Oferta Pública, según corresponda.

Fecha de Firma: es la fecha de firma y perfeccionamiento del presente Contrato, en la cual queda constituido el Patrimonio Autónomo Emisor.

Fecha de Pago: es la fecha en que finalice cada periodo de tres (3) meses subsiguientes desde dicha Fecha de Emisión, según se especifique en el Aviso de Apertura de Libro de Ofertas, o en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, y hasta que ocurra la amortización total del Capital. Si la Fecha de Pago no correspondiere a un Día Hábil, será entonces el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Fecha de Suscripción: es cada una de las fechas en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, con ocasión de la Colocación Inicial o de la Segunda Colocación.

Fecha del Último Pago de Amortización: es la Fecha de Pago esperada que corresponde al último pago de amortización de Capital, de acuerdo con el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Fideicomiso Morato: significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FG Morato cuyo NIT es el 900.531.292-7, cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., que se constituyó en virtud del Contrato de Fiducia Morato.

Fideicomiso del Área Arrendable Final: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Final.

Fideicomiso del Área Arrendable Inicial: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Inicial, una vez desenglobado el Lote Morato.

Flujos de Caja: son los flujos de caja determinados o recursos dinerarios en los que se materializan los Derechos Económicos del Contrato de Arrendamiento.

Formalización de la Oferta Pública: es la fecha en la cual para cada una de la Colocación Inicial y la Segunda Colocación (i) se remite al RNVE y ante la BVC el Prospecto con el Monto de Emisión, la cantidad de Títulos adjudicados y la Tasa Cupón; y (ii) se publica el prospecto de colocación definitivo en la página web del Agente de Manejo, en el evento de una colocación por Construcción del Libro de Ofertas.

Garantía Aceptable: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(b) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(c) La garantía debe ser irrevocable.

(d) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(e) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(f) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

~~**Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios**: significa, una vez haya iniciado el Período de Traslado, la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en~~

~~el correspondiente Fideicomiso del Área Arrendable Final, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, que permita al Patrimonio Autónomo Emisor recibir el 100% de los derecho fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Final. La ejecución, terminación o modificación, de la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.~~

Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

(b) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(c) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(d) La garantía debe ser irrevocable.

(e) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato ~~(el Originador y Abode Investments LLC, compañía constituida en el exterior)~~, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

(b) La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto de la Titularización.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización ~~y~~, se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, ~~significa la~~ significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, una vez se haya aportado el inmueble en el cual se encuentre el Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.

(b) En la medida en que el avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) transferido(s)al Fideicomiso del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia por el valor de la diferencia.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: significa, una vez haya iniciado el Período de Traslado, la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente Fideicomiso del Área Arrendable Final, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, que permita al Patrimonio Autónomo Emisor recibir el 100% de los derecho fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Final. La ejecución, terminación o modificación, de la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantías sobre Derechos Fiduciarios: significa en conjunto la Garantía Inicial sobre Derechos Secundarios, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios.

Gastos de Emisión Iniciales: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Emisión y previstos en el Anexo I, los cuales incluyen, sin limitarse, la Comisión de Estructuración de la Emisión y la Comisión de Colocación.

Gastos de la Segunda Colocación: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Segunda Colocación que se determinarán por acuerdo entre las Partes y el Agente de Monitoreo.

Gastos de Sostenimiento de la Emisión: son los costos y gastos asociados al sostenimiento de la Emisión y al sostenimiento del Patrimonio Autónomo Emisor, incluido el pago de la comisión fiduciaria, previstos en el Anexo II.

Gastos del Inmueble: tiene el significado previsto en la Cláusula 6.2(xviii)d.

GMF: significa el Impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros regulado en el artículo 879 y siguiente del Estatuto Tributario, mientras el mismo permanezca vigente, y los cambios o ajustes legales o regulatorios futuros que pudieran modificarlo.

Impuestos: serán todos los tributos, incluyendo impuestos, tasas y contribuciones, bien sean directos o indirectos, conforme a la Ley Aplicable y reglamentaciones de cualquier Autoridad Gubernamental.

Ingresos por Pagos de Terceros: corresponden a los ingresos netos de gastos de recuperación de los mismos a favor del Fideicomiso Morato que ingresen por conceptos de: (i) indemnizaciones de terceros como consecuencia de una expropiación total del Lote Morato mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial; (ii) indemnizaciones por la expropiación total o parcial de la parte del Lote Morato a la que corresponde Área Arrendable Inicial; (iii) indemnizaciones por la expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final; (iv) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al Área Arrendable Inicial cuando el Área Arrendable Inicial sea el Área Objeto de Arriendo; y (v) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo.

Inmueble: será el edificio donde se ubicarán los 16.000 metros cuadrados que corresponden al Área Arrendable Final en los términos del Contrato de Arrendamiento y el Acuerdo Marco.

Instructivo Operativo: es cada instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación de los Títulos mediante la Construcción del Libro de Ofertas o la Subasta Holandesa y su cumplimiento, atendiendo los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Intereses: es el monto de intereses que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en cada Fecha de Pago sobre el saldo insoluto de Capital, liquidados a la Tasa Cupón, para cada Periodo de Intereses, según se defina en el Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

Inversiones Permitidas: son:

(a) Las inversiones en certificados de depósito a término fijo referenciados al IPC, emitidos por entidades financieras que cumplan con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local.

(b) Las inversiones en valores (de 1 a 3 meses): valores con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local y programados a vencer en los primeros tres (3) meses o en la próxima Fecha de Pago, según lo que ocurra primero.

(c) Las inversiones en los fondos de mercado monetario ("MMF" por sus siglas en inglés) y fondos de inversión colectiva, siempre que estos cumplan criterios de preservación de capital y liquidez oportuna: inversiones en fondo de mercado monetario u otros productos de liquidez similares, siempre y cuando éstos estén diseñados para satisfacer el doble objetivo de la preservación del capital y la liquidez oportuna. Se debe mantener la inversión con la calificación del MMF más alta por parte de la Calificadora (actualmente 'AAA mmf') o, en la ausencia de una calificación de la Calificadora, en inversiones calificadas con los niveles más altos de al menos otra agencia calificadora, en la cual la calificación considere el objetivo dual de conservación de capital y liquidez oportuna.

Inversionistas Calificados o Inversionistas: son los inversionistas profesionales que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5. y 7.2.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010.

IPC: es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- de Colombia (o la Autoridad Gubernamental que haga sus veces) que representa la variación de los precios al consumidor en Colombia para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual.

LAFT: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)b del presente Contrato.

Ley Aplicable: son las leyes, regulaciones, decretos, resoluciones y demás normas vigentes en la República de Colombia.

Libro de Ofertas: es el libro en el cual el Administrador del Libro de Ofertas, recibe y registra las Demandas, para que, con base en ellas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y adjudicación de los Títulos.

Licencia de Urbanización o Reurbanización: significa la licencia urbanística que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y desarrollado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización de los lotes en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de otras edificaciones en el mismo.

Llamado de Contribuciones: significa la notificación escrita que realice el Agente de Manejo al Originador en los términos y en virtud de la indicación del Agente de Monitoreo para que; (i) cumpla con su obligación de transferir recursos al Patrimonio Autónomo Emisor con el fin de reponer los recursos que, con cargo a la Subcuenta de Reserva, se hayan destinado a atender Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, o; (ii) para que realice aportes voluntarios en los términos de la Cláusula 10.4(ii)a.3 del presente Contrato.

Lote Morato: significa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1163285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

MEC: es el Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro administrado por la BVC.

Mecanismo de Adjudicación: es el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas o el mecanismo de Subasta Holandesa establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión y según se publique en el correspondiente Aviso de Apertura de Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Mercado Secundario: es la compra y venta de los Títulos ya emitidos y en circulación, una vez cumplida una Oferta Pública.

Monto de Emisión: es el monto efectivamente adjudicado por el Patrimonio Autónomo Emisor, como resultado de la Emisión.

Monto de Emisión Autorizado: significa la suma de ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000) o su equivalente en UVR en la Fecha de Emisión.

Monto de Emisión Ofrecido: si la Emisión se hace de la Serie A es el monto de la Emisión a ser ofrecido denominado en Pesos y si la Emisión se hace respecto de la Serie B es el monto a ser ofrecido denominado en UVR, según se informará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, sin que la suma de los Montos de Emisión Ofrecidos en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación excedan del Monto de Emisión Autorizado.

Monto de la Reserva: significa la suma de diez mil millones de Pesos ($10.000.000.000).

Monto Mínimo de Emisión El monto mínimo de la Emisión a ser adjudicado, por debajo del cual no se formalizará o adjudicará la Oferta Pública equivale, para la Colocación Inicial, a ciento siete mil millones de Pesos ($107.000.000.000) o su equivalente en UVR para la Fecha de Emisión *menos* el valor de la Garantía Aceptable constituida y en poder del Agente de Manejo antes de la publicación del primer Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura de Construcción del Libro de Ofertas.

Notificación de Efectividad del Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(iii).

Nuevo Arrendatario: significa la persona con quien el Fideicomiso Morato celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

Nuevo Contrato de Arrendamiento: significa el nuevo contrato de arrendamiento que celebre el Fideicomiso Morato sobre el Área Objeto de Arriendo, en términos aceptables para el Representante Legal de los Tenedores, con ocasión de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, por una vigencia igual al periodo de tiempo que habría entre la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y el 27 de febrero de 2045 (el "**Plazo Restante**"), bajo el entendido de que podrán ser varios contratos de arrendamiento en el evento en que no se logre la celebración del mismo por un término por lo menos igual al Plazo Restante.

Oferta Pública: es la oferta pública de emisión local en el mercado primario dirigida a personas no determinadas o a cien o más personas determinadas, según lo establecido en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Originador: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento: es un otrosí al Contrato de Arrendamiento que celebrarán Coltel e Ingeurbe para:

(a) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida total o pérdida parcial del Área Arrendable Inicial.

(b) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida parcial del Área Arrendable Final.

(c) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de expropiación parcial del Lote Morato.

(d) Establecer una regla según la cual en los eventos en que no esté disponible total o parcialmente el Área Objeto de Arriendo por un evento de expropiación o pérdida que no dé derecho a terminar el Contrato de Arrendamiento, la reducción del Canon mensual se haga solo a prorrata del valor que los metros no disponibles represente respecto del total del Área Objeto de Arriendo.

Pagarés: tiene el significado asignado en la Cláusula 6.2(xx)c del presente Contrato.

Pago Contingente a Coltel: significa:

(a) Si a más tardar el 30 de noviembre de 2021 el Originador o el Fideicomiso Morato no ha obtenido la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble, significa la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) al que tiene derecho Coltel en virtud de la cláusula 3.3(v) del Acuerdo Marco;

(b) Si el Originador o el Fideicomiso Morato obtiene la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble antes del 30 de noviembre de 2021, el resultado de restar a (i) la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) (ii) el valor de los pagos de la Participación sobre Ventas Efectivas que haya recibido Coltel, según lo previsto en la cláusula 3.3(ii) y 3.3(iii) del Acuerdo Marco.

Pagos Excepcionales: significa los pagos que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor por Ingresos por Pagos de Terceros como:

(a) Beneficiario de las Pólizas con ocasión de un evento de pérdida total del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo.

(b) Beneficiario del Fideicomiso Morato, con ocasión de una expropiación total Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el Área Arrendable Inicial;

(c) Como beneficiario del Fideicomiso Morato con ocasión de una expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo; y

(d) El pago de cualquier indemnización por daño al inmueble al que corresponde el Área Objeto de Arriendo que pague un tercero, ante un evento que dé lugar a la terminación justificada del Contrato de Arrendamiento por parte de Coltel.

Partes: tiene el significado otorgado en el encabezado del presente Contrato.

Participación sobre Ventas Efectivas: es la participación de 1,8% a que tiene derecho Coltel respecto de las ventas efectivas o explotación comercial de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el Lote Morato, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.3. del Acuerdo Marco.

Patrimonio Autónomo de Garantía: es el patrimonio autónomo denominado FAFPG MORATO, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Fuente de Pago y Garantía, suscrito entre el Ingeurbe S.A.S., como fideicomitente ordenante, Inversiones Valin S.A.S. como fideicomitente deudor y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria.

Patrimonio Autónomo Emisor: es el patrimonio autónomo constituido por medio del presente Contrato, al cual se le transferirán los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los demás Bienes Fideicomitidos y quien recibirá los Flujos de Caja y que se denomina Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

Periodo de Amortización: es el periodo máximo de redención establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Periodo de Construcción del Libro de Ofertas: es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Periodo de Intereses: es cada uno de los periodos respecto de los cuales se liquidarán y pagarán Intereses el primero de los cuales comienza en la Fecha de Suscripción y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago y los subsiguientes comienzan en cada Fecha de Pago y terminan en la fecha inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago.

Periodo de Suspensión de las Amortizaciones: significa un periodo de tiempo que comienza en la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y termina en la fecha que ocurra lo primero entre:

(a) se celebre un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un canon mensual por lo menos igual al Canon de Arrendamiento entonces vigente al momento de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o

(b) la Fecha de Pago en la cual con cargo a la Subcuenta de Reserva no se puedan pagar los Intereses de los Títulos.

En ningún caso ese periodo de tiempo podrá exceder de 30 meses. También computará como Período de Suspensión de las Amortizaciones el Período que comience en la terminación anticipada de un Nuevo Contrato de Arrendamiento o en su terminación por expiración si su término expirare antes del 27 de febrero de 2045 y termina en la misma forma en que se indica en el párrafo anterior, bajo el entendido de que en ningún caso el agregado de los Periodos de Suspensión de las Amortizaciones puede exceder de treinta meses.

Periodo de Traslado: es el periodo de tiempo que comienza en la fecha en que el Originador notifique a Coltel que debe proceder a trasladar su sede administrativa del Área Arrendable Inicial al Área Arrendable Final y que finalizará cuando Coltel devuelva al Fideicomiso Morato la tenencia del Área Arrendable Inicial, quien inmediatamente la entregará a sus fideicomitentes.

Persona: es cualquier individuo, persona jurídica, (incluyendo, sin limitación, cualquier sociedad, corporación, fundación o empresa unipersonal), *joint venture*, unión temporal, consorcio, patrimonio autónomo o similar o cualquier Autoridad Gubernamental.

Pesos o COP: es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

Plan Parcial: significa el plan parcial adoptado por el Originador que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización del lote en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de vivienda en el mismo.

Pólizas: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.5(i).

Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos (y los correspondientes Flujos de Caja) que resulte de restar a los Derechos Económicos el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja que sean titularizados en el Proceso de Titularización. Dicho porcentaje será igual al valor que represente el Monto de Emisión sobre el Monto de Emisión Autorizado.

Precio del Lote: será el valor referido en la Cláusula Tercera del Acuerdo Marco y que debe ser pagado en favor de Coltel por el Originador como precio de compraventa del Fideicomiso Morato.

Presupuesto: significa el presupuesto de Gastos de Sostenimiento de la Emisión para cada año calendario que preparará el Agente de Monitoreo e informará al Agente de Manejo y al Comité Fiduciario y que para el 2020 se informará al Comité Fiduciario en su primera reunión y el de los años siguientes en la primera reunión del año calendario.

Proceso de Titularización: es el proceso de titularización de los Flujos de Caja en los que se materializan el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con cargo a los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor emitirá los Títulos conforme a lo estipulado en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Prospecto: tiene el significado establecido en los artículos 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de información en el cual se establecerán los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y en el RNVE.

Reglamento de Emisión y Colocación: es el reglamento de emisión y colocación de los Títulos que deberá ser aprobado por el Comité Fiduciario.

Remuneración: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

Rendimientos: son los rendimientos financieros de los recursos de cada una de las subcuentas.

Representante Legal de los Tenedores: es la sociedad Fiduciaria Central S.A., quien para efectos del Proceso de Titularización será el representante legal de los tenedores de los Títulos, de conformidad con la Ley Aplicable.

Restitución de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)b.

RNVE: es el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Saldo de Capital Vigente: es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

SARLAFT: es el sistema de administración de riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Segunda Colocación: significa la colocación de una suma que no podrá exceder del resultado de restar al Monto de Emisión Autorizado el Monto de Emisión obtenido con ocasión de la Colocación Inicial, a través de la emisión de Títulos de la misma Serie, misma Tasa Cupón y mismo cronograma de pagos que los Títulos emitidos con ocasión de la Colocación Inicial.

Segundo Mercado: son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por los Inversionistas Calificados.

Serie A: significan el conjunto de los Títulos que se emitirán en Pesos y devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses.

Serie B: significa el conjunto de los Títulos que se emitirán en UVR y devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

SFC: es la Superintendencia Financiera de Colombia.

Subasta Holandesa: mecanismo de colocación de valores mediante el cual los inversionistas presentan Demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede exceder la tasa máxima establecida por el Patrimonio Autónomo Emisor en el Aviso de Oferta Pública. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá a los criterios previamente establecidos por el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores según se indiquen en el Aviso de Oferta Pública, además de los establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC para el efecto.

Subcuenta de Excedentes: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ix).

Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iii).

Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(vi).

Subcuenta de Flujos No Titularizados: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los Flujos de Caja correspondientes al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos.

Subcuenta de Ingresos Extraordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(x).

Subcuenta de Ingresos Ordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(v).

Subcuenta de Liquidación: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.4(ii).

Subcuenta de Pago Lote Morato: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iv).

Subcuenta de Reserva: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(viii) y Cláusula 10.4(i).

Subcuenta de Servicio de la Deuda: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(vii).

Subcuenta Emisión Titularización: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ii).

Tasa Cupón: significa la tasa a la que se reconocerán y pagarán intereses de plazo sobre el Saldo de Capital Vigente de los Títulos, según se especifica a continuación:

(a) Si la Emisión es de la Serie A será igual IPC más 4.3% efectivo anual; y

(b) Si la Emisión es de la Serie B, será de 4.5% efectivo anual.

Tasa de Corte: es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa única de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se adjudican los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa máxima de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa es determinada en el Aviso de Oferta Pública.

Tenedores: son los Inversionistas Calificados a quienes se les anote en cuenta los Títulos, por su participación en la Oferta Pública o porque los han adquirido con posterioridad en el Mercado Secundario.

Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento: es la terminación del Contrato de Arrendamiento, en cualquiera de sus etapas, como consecuencia de la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en la Sección 12 de dicho Contrato de Arrendamiento o por razones de ley.

Títulos: son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su Tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos. Si corresponde a la Serie A se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC IPC. Si corresponden a la Serie B se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC UVR.

UVR: es la unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE, definida en el artículo 3 de la Ley 546 de 1999 y cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de la República. Actualmente es calculada y difundida por esta misma de acuerdo con la metodología definida en la Resolución Externa No. 13 del 11 de agosto de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, o en las que de tiempo en tiempo la modifiquen o sustituyan. Si la UVR dejare de ser certificada por el Banco de la República, o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Valor Remanente del Lote Morato: corresponde al valor comercial del Lote Morato o los inmuebles derivados del Lote Morato que sean propiedad del Fideicomiso Morato el Día Hábil anterior a la fecha en que el Fideicomiso Morato deba aportar los Ingresos por Pagos

de Terceros, según el último avalúo comercial de los mismos con cuente el Fideicomiso Morato.

VaR: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)a del presente Contrato.

Cláusula 1.2. Interpretación

Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Los títulos de las Cláusulas y Secciones se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo.

Todas las palabras utilizadas en este Contrato deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Contrato se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Los términos “incluyendo”, “incluye” o “incluyen” deben leerse como listados de ejemplos no excluyentes de los asuntos a los cuales se refieren, ya sea que vayan seguidos o no en cada caso por frases como “sin limitación” o “pero sin limitarse a”. Cuando este Contrato indique que una Parte “hará”, “deberá” o “tendrá que” realizar algo o actuar o dejar de actuar de otro modo, ello significa que dicha Parte está legalmente obligada a ello de acuerdo con este Contrato.

Cualquier referencia a una Ley Aplicable se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura vigente en el momento de que se trate.

Cualquier referencia a un contrato u otro documento de una fecha determinada significa el contrato u otro documento según pueda ser modificado, suplementado y sustituido de tiempo en tiempo.

Los anexos al presente Contrato que contengan el borrador de contratos o de documentos, deberán ser implementados o utilizados en los precisos términos en que han sido pactados, y las Partes no podrán, directa o indirectamente, (i) dejar de utilizarlos o (ii) modificarlos en forma sustancial, salvo que las Partes así lo acuerden de manera previa, expresa y escrita.

CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES

Cláusula 2.1. Naturaleza

El presente Contrato es un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía celebrado por las Partes para realizar el Proceso de Titularización.

Cláusula 2.2. Objeto

De conformidad con las previsiones generales de los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y las demás normas concordantes en la Ley Aplicable, se celebra el presente Contrato con el objeto de constituir el Patrimonio Autónomo Emisor con los Bienes Fideicomitidos, los cuales serán administrados por el Agente de Manejo a título de fiducia mercantil irrevocable en los términos aquí previstos, a cambio de la Remuneración. El Agente de Manejo será el vocero y representante del Patrimonio Autónomo Emisor y, en tal calidad, realizará los pagos y transferencias a que haya lugar y cumplirá con las demás obligaciones a su cargo previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado del patrimonio de cada una de las Partes en este Contrato. En consecuencia, los bienes y recursos de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

Por medio del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo llevará a cabo la administración de los recursos y efectuará los pagos que periódicamente se requieran para atender el pago de los Títulos, así como los otros pagos que se ordenen en el presente Contrato.

Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario

Parte Fideicomitente: El Originador ~~será el fideicomitente~~, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS serán los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Emisor.

Fiduciaria: Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuará como Agente de Manejo y Administrador del Activo Subyacente.

Beneficiarios: Son:

(i) El Originador, ~~titular~~Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Patrimonio Autónomo Emisor, para todos los efectos incluyendo los fiscales y tributarios.

(ii) Los Tenedores serán beneficiarios de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato desde la Fecha de Suscripción y hasta que venza el Periodo de Amortización o se haga un prepago del Saldo de Capital Vigente e Intereses de los Títulos.

(iii) El Acreedor del Crédito Puente será beneficiario de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato.

La calidad de Beneficiario cesará en la medida en que se liquiden los derechos a los que tiene derecho cada uno de los Beneficiarios bajo este Contrato.

Una vez que se pague la totalidad del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo, actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, restituirá al Originador todos los recursos y activos remanentes de la Emisión.

Cláusula 2.4. Finalidad

El Patrimonio Autónomo Emisor es de administración, fuente de pago y garantía, y servirá de fuente de pago de los Títulos. Para estos efectos, el Agente de Manejo, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, deberá:

(i) Ser el emisor de los Títulos y recibir el Monto de Emisión.

(ii) En nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, realizar todas las acciones tendientes a (i) obtener la autorización de la Oferta Pública e inscripción de los Títulos en el RNVE; (ii) obtener la autorización para la inscripción de los Títulos en la BVC; (iii) suscribir todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión; (iv) realizar la Emisión y; (v) colocar los Títulos en el Segundo Mercado.

(iii) Constituir la cuenta y las subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor y fondearlas de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.

(iv) Pagar, con los recursos provenientes de la Emisión, el Crédito Puente en favor del Acreedor del Crédito Puente y parte del Precio del Lote en los términos indicados en la Cláusula 10.3(ii)b.

(v) Pagar a los Tenedores el Capital e Intereses de los Títulos, según corresponda.

(vi) Recibir el 100% de los Bienes Fideicomitidos, administrarlos, invertirlos y destinarlos a la realización de las transferencias y pagos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

(vii) Cuando sea permitido por el Contrato, invertir (a) los Bienes Fideicomitidos y (b) los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor depositados en la cuenta y sus subcuentas, únicamente en las Inversiones Permitidas.

(viii) Realizar, con cargo a las cuentas y subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor los pagos y/o transferencias establecidas en el presente Contrato.

(ix) Administrar los Bienes Fideicomitidos y aplicarlos al objeto del presente Contrato, siguiendo para el efecto lo aquí establecido.

(x) A la liquidación del presente Contrato, y como consecuencia del pago definitivo, total y absoluto del Capital e Intereses de los Títulos y demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, restituir los Bienes Fideicomitidos a las personas que correspondan de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato.

CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos

Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, el Originador transfiere y promete transferir, de manera irrevocable, a título de fiducia mercantil y al Agente de Manejo los siguientes recursos (los "**Bienes Fideicomitidos**"):

(i) Los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja.

(ii) La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(iii) Los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(iv) Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento.

(v) Los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(vi) Los aportes de dinero que de tiempo en tiempo efectúe el Originador.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior, el Originador no podrá realizar operación, contrato o mecanismo de transferencia que implique que los Flujos de Caja sean pagados a favor de una entidad diferente del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo

Con los Bienes Fideicomitidos se constituye de manera irrevocable un patrimonio autónomo, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este Contrato, denominado **Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel**, afecto a la finalidad y objeto del presente Contrato y al cual se aplican de manera especial los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y demás normas concordantes.

Cláusula 3.3. Activo Subyacente

Para efectos de claridad, Activo Subyacente de la Emisión es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados, así como la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales (el "**Activo Subyacente**").

Los Flujos de Caja correspondientes a los Derechos Económicos serán de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) (que se ajustarán cada 27 de febrero con base en el IPC a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), por cada mes contado a partir del día 27 siguiente a la Fecha de Emisión y hasta el 26 de febrero de 2045. En consecuencia, los Flujos de Caja correspondientes al Proceso de Titularización serán aquellos que resulten de aplicar al valor indicado el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, no constituyen en sí mismos el Activo Subyacente sino que se establecen como mecanismos de seguridad o pago para (i) en el caso de los Derechos de Veto en la Modificación y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento del Contrato de Arrendamiento, proteger el Activo Subyacente de potenciales decisiones del Originador que resulten en modificación, reducción o extinción

de los Flujos de Caja, (ii) en el caso de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, el ejercicio de los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador, ante un incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel, y (iii) en el caso de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, permitir la realización de pagos a favor de los Tenedores de los Títulos ante eventos expropiación, pérdida del Área Objeto de Arriendo, terminación anticipada u otras circunstancias similares que generen Pagos Excepcionales.

Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos

La transferencia de los Bienes Fideicomitidos se realizará de la siguiente forma:

(i) Como Condición Precedente de la Emisión el Originador aportará irrevocablemente a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Emisor (a) los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel (b) los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto desde la Fecha de Emisión y (c) los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel.

(ii) Para tal efecto, el Originador, en términos aceptables para el Agente de Monitoreo, suscribirá un acuerdo con el Patrimonio Autónomo de Garantía y el Patrimonio Autónomo Emisor, con el consentimiento previo del Acreedor del Crédito Puente y de Inversiones Valin S.A.S (el "**Acuerdo de Aporte**"), según el cual:

a. El Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento (la "**Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento**"), así como los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento ("**Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento**").

b. El Patrimonio Autónomo de Garantía restituya al Originador los Derechos Económicos, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:00 AM de la Fecha de Emisión (la "**Restitución de los Derechos Económicos**").

c. El Originador aporte los Derechos Económicos al Patrimonio Autónomo Emisor, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:01 AM de la Fecha de la Emisión (el "**Aporte de los Derechos Económicos**").

(iii) El Originador hará que el Acuerdo de Aporte sea notificado y aceptado por Coltel como Condición Precedente de la Emisión y que Coltel acepte que bastará para efectos de la verificación de la Condición de Efectividad del Aporte que el Agente de Manejo le notifique por escrito que ocurrido la Condición de Efectividad del Aporte (la "**Notificación de Efectividad del Aporte**").

(iv) El aporte a título de fiducia mercantil de los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja por el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor, así como de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, solamente podrá ser revocado con la autorización escrita del Agente de Manejo y una vez que la finalidad del Contrato de Fiducia de la Emisión se haya cumplido.

(v) Si no se realiza la adjudicación de los Títulos por el Monto Mínimo de Emisión dentro de los seis meses siguientes a que haya quedado ejecutoriada la resolución de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, o el Originador desiste de llevar a cabo el Proceso de Titularización antes de la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de la Apertura del Libro de Ofertas se entenderá que ha ocurrido una condición resolutoria de la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, de la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, de la Restitución de los Derechos Económicos y del Aporte de los Derechos Económicos (la "**Condición Resolutoria de los Actos de Aporte**").

(vi) Si ocurre la adjudicación de los Títulos, el Agente de Manejo sólo deberá restituir al Originador los Derechos Económicos, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento cuando se paguen totalmente el Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores y se atiendan las demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) El hecho de que la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos estén sujetas a la Condición de Efectividad del Aporte no obstaculiza o impide, en ningún evento, el cumplimiento de las demás obligaciones del Originador bajo el presente Contrato.

Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor

(i) Pólizas de seguro

El Originador tomará las pólizas de seguros que se señalan a continuación (cada una, una "**Póliza**" y juntas las "**Pólizas**") y hará que el Fideicomiso Morato como asegurado acepte y presente la colaboración necesaria para el efecto:

a. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial del Área Arrendable Inicial, por un valor de equivalente al costo de reposición del Área Arrendable Inicial según los avalúos que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte. Esta póliza se deberá mantener vigente desde la Fecha de Emisión hasta la finalización del Periodo de Traslado y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de la finalización del Periodo de Traslado sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

b. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, por un valor igual al costo de reposición de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, según los avalúos periódicos que se realicen sobre el Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor. Se deberá mantener vigente desde el inicio del Periodo de Traslado, hasta la Fecha del Último Pago de Amortización y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de del Último Pago de Amortización sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

c. Una Póliza con cobertura de pérdida total o parcial de los Cánones, que cubra la pérdida de ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento, cuyo beneficiario es el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual deberá cubrir por lo menos doce (12) meses de Canon que se deje de percibir con ocasión de la pérdida total o parcial del Área Objeto de Arriendo. Sin embargo, mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial se podrá reducir la cobertura a nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

d. Las Pólizas serán renovadas por el Originador y notificadas por éste al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo. En todo caso, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo deberán verificar que, durante la respectiva Emisión, las Pólizas se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

(ii) Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato

El Originador celebrará y hará que Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. celebren una modificación al Contrato de Fiducia Morato para que el Patrimonio Autónomo Emisor sea parte del mismo para efectos de recibir los siguientes derechos (los "**Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato**"):

a. El Fideicomiso Morato acepte que el beneficiario de las Pólizas desde la Fecha de la Emisión y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización será el Patrimonio Autónomo Emisor.

b. La obligación del Fidecomiso de Morato de transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, a título de aporte fiduciario, todos los recursos que ingresen al Fideicomiso Morato por Ingresos por Pagos de Terceros menos el resultado de restar al Valor Remanente de Lote Morato el valor del Pago Contingente a Coltel con corte al Día Hábil anterior a la fecha en que realice la respectiva transferencia.

c. El derecho del Patrimonio Autónomo Emisor, después de una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, a instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no supere al Plazo Restante y mientras exista un Saldo de Capital Vigente a recibir como cesionario todo el flujo de caja derivado de los derechos económicos del Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(iii) Garantía sobre Derechos Fiduciarios

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios ~~Inicial~~ si no ha recibido un avalúo de los inmuebles ~~sobre~~a los que ~~se encuentre~~corresponda el Área Arrendable Inicial ~~por un valor~~que junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea igual por lo menos ~~igual~~ al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Para efectos de claridad, el avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión al correspondiente al del Área Arrendable Inicial desde que permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Área Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. ~~El~~ Al valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, desde el momento de su expedición, se le sumará un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante los (6) seis meses anteriores al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha en la

que se expida la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia. En todo caso, de presentarse deflación durante dicho periodo de (6) seis meses, el valor de la garantía no se modificará a la baja, sino que se mantendrá en el último valor asignado.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá incrementarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante el periodo de seis meses que termina el mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba realizar la renovación, a menos que haya habido deflación, caso en el cual el último valor de la garantía se mantendrá vigente. Si no se realiza el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia dentro de los treinta (30) días siguientes al periodo de seis meses correspondiente, el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo menos el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo.

El avaluador será un tercero independiente en cada caso designado en los términos de la Cláusula 7.6(ii).

Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62 y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

   De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

   Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "**Fiduciaria Respectiva**"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo titularde los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

   En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

c. El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

d. En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos

Los Bienes Fideicomitidos se destinarán únicamente para los fines previstos en el presente Contrato y se mantendrán separados del resto de los activos del Agente de Manejo y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y patrimonios autónomos, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas Partes respecto de otros bienes.

CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una duración de hasta el Periodo de Amortización más tres (3) meses. No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ser liquidado en los términos de la Cláusula 13.2, la Cláusula 13.3 y la Cláusula 13.4 de este Contrato.

Vencido el término anterior, y cuando aún existan obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el término del Contrato se prorrogará hasta que se haya cumplido a cabalidad con el objeto del presente Contrato.

CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador

El Originador declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que tienen su domicilio principal en Bogotá D.C.

(ii) Que se encuentra solvente económicamente y que la transferencia de los Derechos Económicos se efectúa en forma lícita y de buena fe, en relación con posibles acreedores con créditos anteriores a la Fecha de Firma.

(iii) Que los recursos y bienes que se entregan a título de fiducia no provienen, directa o indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas o catalogadas como ilícitas de conformidad con la Ley Aplicable, ni han sido utilizados por el Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, sus socios o accionistas, administradores, empleados, dependientes o arrendatarios, o como medios o instrumentos para la realización de dichas conductas.

(iv) Que (a) se encuentra debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de la República de Colombia, (b) cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal para: (1) ser propietario de sus bienes, y (2) adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad o que se propone adelantar y (c) cumple con la totalidad de los requerimientos de la Ley Aplicable.

(v) Que tiene la capacidad jurídica y está facultado para suscribir el presente Contrato, y llevar a cabo tanto la Emisión como el Proceso de Titularización.

(vi) Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato.

(vii) Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos de orden material que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido o no persiste ningún incumplimiento que pueda afectar el Proceso de Titularización. El Originador hará su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento que afecte el Proceso de Titularización.

(viii) Que a la Fecha de Firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera de forma tal que se afecte el Proceso de Titularización.

(ix) Que, con base en las obligaciones que se derivan del presente Contrato, ha

evaluado y llegado a la conclusión de que en desarrollo del negocio fiduciario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerda que, en caso de presentarse tales situaciones y con el fin de conjurar las mismas, deberá acudir a la justicia ordinaria.

(x) Que (a) la información del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. le ha sido entregada en la Fecha de Firma del presente Contrato, (b) el Agente de Manejo le ha enterado ampliamente de la existencia del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero, (c) conoce quién ostenta dicho cargo en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., (d) conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y (e) le han suministrado información relacionada con los derechos que, como cliente, tiene para acudir directamente a la figura de defensor del consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

(xi) Que el Originador es el arrendador bajo el Contrato de Arrendamiento.

(xii) Que el Contrato de Arrendamiento se encuentra en ejecución y que el mismo estará vigente por un término no inferior a la duración del presente Contrato.

(xiii) Que, a la Fecha de Firma, cumple a cabalidad con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de la Transacción, en todos sus términos y condiciones.

(xiv) Que el Patrimonio Autónomo de Garantía es el único titular y propietario de los Derechos Económicos y el Originador es el único titular y propietario de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y que una vez Coltel acepta la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y una vez Coltel acepte la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos, y ocurra la Condición de Efectividad del Aporte, estos derechos serán de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xv) Que cuenta con la capacidad y las autorizaciones legales, estatutarias y contractuales para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y para transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones contenidas en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(xvi) Que no existe ninguna limitación, restricción o procedimiento legal, estatutario, contractual, o de ninguna otra naturaleza, adicional a los estipulados en el presente Contrato para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, y que los mismos se transfieran libres de cualquier

restricción, limitación, vicios legales, estatutarios, contractuales, judiciales o de cualquier otra naturaleza que puedan recaer y/o afectar los derechos de propiedad, uso, goce y cualquier otro derecho o prerrogativa necesaria para permitir el sano y tranquilo desarrollo del Proceso de Titularización.

(xvii) Que la celebración y la ejecución del presente Contrato no viola ninguna disposición legal, estatutaria, contractual, ni de ninguna otra naturaleza que recaiga sobre el Originador.

(xviii) Que quien suscribe el presente Contrato, en nombre y en representación del Originador, tiene la capacidad para hacerlo y cuenta con todas y cada una de las autorizaciones necesarias de carácter legal, estatutario y contractual para suscribir el presente Contrato, en nombre y por cuenta del Originador, obligándole en todos y cada uno de los términos aquí estipulados.

(xix) Que autoriza al Agente de Manejo, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro su calidad, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de dicha entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan, de forma completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el Originador conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A. y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

(xx) Que no se hace responsable de la solvencia presente o futura de Coltel, en su calidad de deudor de los Derechos Económicos. Adicionalmente, no se hace responsable del pago efectivo por Coltel de los Derechos Económicos y los consecuentes Flujos de Caja.

Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo

El Agente de Manejo declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que es una sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con la Ley Aplicable de la República de Colombia, que existe válidamente y se encuentra vigente.

(ii) Que tiene la autoridad y la capacidad para ser propietario y operar sus activos y propiedades, así como para realizar los negocios que lleva a cabo actualmente.

(iii) Que sus oficinas principales de negocio están en Bogotá D.C.

(iv) Que tiene el poder y la capacidad corporativa para celebrar y cumplir este Contrato.

(v) Que (a) no necesita, ni se le exige algún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental, que no haya sido obtenida a la Fecha de Firma para la debida celebración y cumplimiento de este Contrato; (b) no debe obtenerse ningún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental para que el presente Contrato sea válido, oponible y exigible contra el Agente de Manejo.

(vi) Que este Contrato ha sido válidamente celebrado y perfeccionado. Por tanto, es exigible y contiene obligaciones legales, válidas y vinculantes para el Originador y el Agente de Manejo.

(vii) Que la celebración de este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo, no contravienen: (a) Ley Aplicable, (b) sus estatutos, (c) ningún otro contrato, acuerdo o instrumento sustancial que lo obligue, y (d) ningún fallo, sentencia, orden o decreto expedido por una Autoridad Gubernamental con jurisdicción sobre el Agente de Manejo.

(viii) Que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas necesarias para llevar a cabo el Proceso de Titularización y para suscribir este Contrato. Asimismo, que ha otorgado las autorizaciones necesarias para la suscripción del Contrato de Underwriting y permitirá en lo que lo corresponda la ejecución del Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

(ix) Que ha hecho sus propias averiguaciones y se declara satisfecho con respecto a todos los temas relacionados con este Contrato. En consecuencia, declara que las obligaciones adquiridas bajo este Contrato han sido asumidas libres de cualquier vicio del consentimiento.

(x) Que todas las disposiciones de este Contrato y las obligaciones que de él se derivan son efectivas, válidas y exigibles respecto del Agente de Manejo, de acuerdo con la Ley Aplicable y, por lo tanto, le son oponibles y pueden hacerse efectivas contra éste.

(xi) Que los bienes objeto del presente Contrato no forman parte de la garantía general de los acreedores del Agente de Manejo y sólo estarán destinados a cumplir con la finalidad y objeto del Contrato.

(xii) Que ha recibido una copia del Contrato de Arrendamiento y sus anexos y el Acuerdo Marco y sus anexos.

CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR

Cláusula 6.1. Derechos del Originador

(i) En virtud de la suscripción del presente Contrato, el Originador tendrá derecho a que el Agente de Manejo actúe diligentemente con el propósito de cumplir con lo señalado en la Cláusula 2.4 de este Contrato.

(ii) Asimismo, el Originador tendrá los derechos que se deriven de la naturaleza de este Contrato, los cuales incluyen, sin limitarse a, los siguientes:

a. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

b. Exigir al Agente de Manejo la presentación de las rendiciones de cuentas en los términos y condiciones pactadas en el Contrato.

c. Exigir al Agente de Manejo que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor.

d. Exigir al Agente de Manejo la restitución de los remanentes del Patrimonio Autónomo Emisor, atendiendo los términos, límites y condiciones pactados en este Contrato.

e. Exigir la remoción del Agente de Manejo por las causales previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio.

f. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

(iii) A partir del séptimo aniversario de la Fecha de Suscripción el Originador tendrá derecho a solicitar que el Patrimonio Autónomo Emisor readquiera la totalidad de los Títulos ofrecidos bajo la presente Emisión, sujeto a las siguientes condiciones:

a. La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago.

b. La redención deberá notificarse por lo menos con veinte (20) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la que se efectúe la readquisición.

c. La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago.

d. El precio de redención respecto de cada Título será el que resulte de aplicar a cada Título los siguientes porcentajes:

Fecha de ejercicio	**Precio de ejercicio**
Año 7 a partir de la Fecha de Emisión	105,00%
Año 8	104,75%
Año 9	104,50%
Año 10	104,25%
Año 11	104,00%
Año 12	103,75%
Año 13	103,50%
Año 14	103,25%

Año 15	103,00%
Año 16	102,75%
Año 17	102,50%
Año 18	102,25%
Año 20 hasta el Año 24	102,00%

Para el caso de los Títulos de la Serie B, denominados en UVR, el valor sobre el cual se aplicarán los porcentajes indicados se tomará con base en el valor de la UVR vigente para la correspondiente Fecha de Pago.

e. El valor del precio de redención deberá tomarse de los ingresos de la Subcuenta de Liquidación que se describen en la Cláusula 10.4(ii)a.3.

f. Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Títulos a prorrata de sus Títulos en la Fecha de Pago correspondiente.

g. La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Títulos y que serán entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos, por cuanto opera la confusión debido a que concurre en el Patrimonio Autónomo Emisor la calidad de acreedor y deudor.

En este evento, las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor en relación con dichos Títulos se extinguirán en los términos establecidos en el parágrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

(iv) Una vez haya ocurrido la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, para el ejercicio de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento por el Agente de Manejo se requerirá el consentimiento previo del Originador.

Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador

Son obligaciones de hacer del Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Obrar en forma diligente con el fin de evitar que sus conductas, en desarrollo del Contrato, le causen perjuicios de cualquier naturaleza al Agente de Manejo.

(ii) Cumplir integralmente con todas las disposiciones y cláusulas del Contrato de Arrendamiento.

(iii) Suministrar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, según corresponda, toda la información razonable que se requiera para el desarrollo del presente Contrato, la cual en todo momento debe estar ajustada a la realidad y obedecer a los principios de buena fe y lealtad contractual.

(iv) Informar por escrito al Agente de Manejo, al Agente de Monitoreo y a la Calificadora sobre la ocurrencia de aquellos eventos que puedan llegar a ocasionar un incumplimiento en cualquiera de las obligaciones a su cargo

derivadas o con ocasión de este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a (respecto de sí mismo o de Coltel, cuando tenga conocimiento de ello): (a) entrar en causal de disolución; (b) el inicio de uno o varios procesos ejecutivos en su contra; (c) el inicio de un trámite de reestructuración; (d) el inicio de un proceso de liquidación obligatoria; (e) la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o (g) cualquier otro hecho relacionado con la ejecución del Contrato de Arrendamiento que pueda afectar el Proceso de Titularización.

(v) Dar aviso de inmediato al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo de cualquier circunstancia de la que tenga conocimiento, que pueda afectar la posesión pacífica de los Derechos Económicos y/o los Flujos de Caja y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, entre otras y sin limitarse a (a) medidas administrativas, cautelares o precautelares de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento, (b) decisión en firme en contra del Originador derivada de una Autoridad Gubernamental que surta o pueda surtir cualquier tipo de efectos negativos sobre los Derechos Económicos o los Flujos de Caja; y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y (c) decisiones, debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia de los Bienes Fideicomitidos en virtud de este Contrato.

(vi) Notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo sobre cualquier circunstancia que pueda afectar sustancial y negativamente el Inmueble.

(vii) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas que sean imputables al Originador.

(viii) Dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a su presentación, pronunciarse sobre las rendiciones de cuenta que le presente el Agente de Manejo en el marco del presente Contrato. Vencido dicho término, se entenderán aprobadas las rendiciones de cuentas.

(ix) Suscribir el acta de liquidación del presente Contrato.

(x) Pagar la totalidad de los Impuestos que se causen por la suscripción del presente Contrato y salir en defensa del Agente de Manejo por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

(xi) Informar por escrito al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo dentro de los cinco (5) Días Hábiles anteriores al hecho correspondiente, sobre las modificaciones en sus datos de notificación, identificación o representación, incluyendo, pero sin limitarse a: dirección, domicilio, teléfono, fax, objeto social, razón social o representación legal.

(xii) Conservar y mantener su existencia.

(xiii) Realizar todas las actuaciones necesarias para conservar todos los derechos, licencias y permisos materiales o necesarios para el desarrollo ordinario de sus

negocios.

(xiv) Prestar su colaboración al Agente de Manejo para la realización del fin establecido en este Contrato.

(xv) Entregar al Agente de Manejo la certificación de que trata la Cláusula 6.3(iv) dentro de los dos Días Hábiles desde que la recibe.

(xvi) Cumplir con las leyes anticorrupción y las leyes relacionadas con el LAFT.

(xvii) Actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por el Agente de Manejo para dar cumplimiento a las normas relativas a SARLAFT exigidas por la SFC.

(xviii) Pagar o hacer que el Fideicomiso Morato pague de forma oportuna según lo determine el Agente de Manejo, las siguientes obligaciones:

a. El impuesto predial, el impuesto por valorización y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Lote Morato por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor hasta que ocurra la finalización del Periodo de Traslado.

b. Una vez inicie el Periodo de Traslado, el impuesto predial, el impuesto por valorización, el impuesto de industria y comercio asociado con el Contrato de Arrendamiento, y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Inmueble por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor.

c. Las reparaciones necesarias sobre las mejoras y adecuaciones del Área Arrendable Inicial que realice el Originador en virtud de lo dispuesto en la Sección 8.1 del Contrato de Arrendamiento y las reparaciones necesarias a cargo del Originador como arrendatario sobre el Área Arrendable Final.

d. El costo de las primas de las Pólizas (estos costos y los costos descritos en los literales a, b y c anteriores, los "**Gastos del Inmueble**"). El costo de las primas de las Pólizas debe ser pagado por el Originador por lo menos con un mes de antelación a su entrada en vigencia o si se trata de Póliza de duración inicial de un año con renovaciones por periodos iguales, entonces con un mes de antelación antes de su entrada en vigencia o necesidad de renovación.

(xix) Si el Agente de Manejo no ha recibido evidencia del pago de los Gastos del Inmueble con por lo menos 20 Días de antelación a la fecha de vencimiento de la obligación correspondiente (si la obligación no tuviere una fecha de vencimiento determinada, será la fecha que determine el Agente de Monitoreo) o no ha podido atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión por falta de ingresos derivados del pago del Canon de Arrendamiento, se aplicarán las siguientes reglas:

a. El Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir las primas de las Pólizas.

b. Para los demás Gastos del Inmueble el Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva, sujeto a la aprobación del Comité Fiduciario.

c. Si el Patrimonio Autónomo Emisor utilizó recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir Gastos del Inmueble, el Agente de Manejo deberá iniciar, inmediatamente después de efectuar el pago correspondiente, los procesos de ejecución necesarios para recobrar las sumas pagadas, mediante el cobro de los Pagarés correspondientes.

d. Sin perjuicio del inicio de las acciones mencionadas, el Agente de Manejo podrá emitir un Llamado de Contribuciones con el fin de que el Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor una suma equivalente al valor de los Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se encuentren pendientes de cumplimiento.

e. El Originador estará obligado a cumplir con el Llamado de Contribuciones dentro de los 20 Días siguientes al recibo del Llamado de Contribuciones, y para el efecto:

1. Deberá transferir al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a aquella que el Patrimonio Autónomo Emisor con cargo a la Subcuenta de Reserva haya destinado a Gastos del Inmueble o a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión; o

2. Entregar evidencia aceptable al Agente de Manejo que ha pagado directamente los Gastos del Inmueble.

(xx) Suscribir y entregar al Patrimonio Autónomo Emisor: (i) antes de la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda; (ii) subsecuentemente, cada 31 de enero de cada año calendario y; (iii) dentro de los 3 Días Hábiles siguientes al día en que el Patrimonio Autónomo Emisor le notifique al Originador que requiere la emisión de un nuevo Pagaré por haber entregado uno anterior a una autoridad judicial para el inicio de un proceso de ejecución:

a. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de las obligaciones previstas en la Cláusula 6.2(xviii)a o en la Cláusula 6.2(xviii)b que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

b. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)c que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

c. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)d

que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix) (los pagarés enunciados en los literales “a”, “b” y “c”, los “**Pagarés**”).

Si ocurre un Evento de Reducción del Canon, notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, y llevar a cabo en los términos del Contrato de Arrendamiento, la reparación del Área Arrendable Inicial o reubicación de Coltel cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicio o la reparación del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final. Dichas reubicación o reparación deberán resultar en la terminación del Evento de Reducción del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo y deberán hacerse por cuenta y riesgo del Originador, sin que lo anterior limite el uso de los recursos de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios en los términos de la Cláusula 10.3(x)c, Cláusula 10.3(x)d o Cláusula 10.3(x)e, según corresponda. Una vez termine el respectivo Evento de Reducción del Canon, el Originador deberá informar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo y obtener confirmación de la aceptación de las obras por Coltel.

(xxi) Constituir a favor de Coltel la servidumbre a que hace referencia el Acuerdo Marco.

(xxii) Las demás que sean necesarias para la adecuada ejecución del presente Contrato.

Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador

Son obligaciones de no hacer del Originador las siguientes:

(i) Constituir gravámenes o limitaciones de dominio sobre el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, los correspondientes Flujos de Caja y/o Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(ii) Terminar o permitir la terminación de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión, salvo por la terminación prevista en el curso normal y de acuerdo con los términos previstos en dichos Documentos Relevantes de la Emisión.

(iii) Enmendar o modificar, añadir u otorgar cualquier autorización o consentimiento para la modificación de los Documentos Relevantes de la Emisión, sin el consentimiento previo y escrito del Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario no podrá rehusar el consentimiento a la modificación si cuando dicha modificación no: (a) enmiende, adicione o modifique cualquier disposición relacionada con cualquier derecho a recibir pagos bajo el Contrato de Arrendamiento o afecte los Derechos Económicos, (b) imponga cualquier restricción o limitación establecida en el Contrato de Arrendamiento, para pagar anticipadamente o pagar cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato; (c) cree obligaciones adicionales o pasivos para el Originador; o (d) resulte cualquiera otra modificación que afecte o pueda afectar el Proceso de Titularización o la información revelada al mercado. Igualmente, el Originador no deberá solicitar autorización previa del Comité Fiduciario en relación con el inicio de la construcción del Inmueble, el traslado de Coltel al Inmueble o demás

actividades relacionadas con el desarrollo urbanístico y constructivo del Lote Morato.

(iv) Iniciar con la construcción del Inmueble en áreas correspondientes al Área Arrendable Inicial sin contar en forma previa y escrita y haber entregado copia al Patrimonio Autónomo Emisor de un certificado de Coltel en que Coltel certifique que las reubicaciones temporales de personal e instalaciones que pudieren verse afectadas por la construcción de dicho Inmueble, ha ocurrido a satisfacción de Coltel.

(v) Ceder o permitir la cesión de cualquier Documento Relevante de la Emisión o de cualquier derecho u obligación derivado de los mismos sin el consentimiento previo del Representante Legal de los Tenedores y del Comité Fiduciario, cuya cesión no esté autorizada de manera expresa en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Cambiar su domicilio social, su sitio principal de negocios o su razón social, salvo que hayan notificado al Representante Legal de los Tenedores con al menos quince (15) Días de antelación al hecho correspondiente.

Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo

El Originador deberá mantener indemne al Agente de Manejo por los costos y gastos en que incurra o deba incurrir con ocasión de litigios, procesos o controversias y que resulten en un perjuicio surgido por el incumplimiento de sus obligaciones ante el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor y de Administrador del Activo Subyacente.

El Agente de Manejo tendrá derecho a llamar en garantía al Originador, en cualquier proceso que llegare a instaurarse en su contra, relativo al cumplimiento de las obligaciones a cargo del Originador derivadas del presente Contrato y al seguimiento de las instrucciones del Originador o del Comité Fiduciario y las contenidas en este Contrato.

Asimismo, dado que la información técnica del Proceso de Titularización fue preparada y suministrada en su totalidad por el Originador, éste se obliga a mantener indemne al Agente de Manejo por cualquier reclamación, acción, controversia, procedimiento o, en general, cualquier litigio que sea instaurado en su contra o con ocasión de cualquier inexactitud de la información entregada por el Originador y que resulte en un perjuicio y hasta la concurrencia del monto de la Remuneración.

Para efectos de esta cláusula, se entiende por perjuicio cualquier daño directo, sin incluir lucro cesante, daños consecuenciales o cualquier otro daño indirecto.

La presente indemnidad sólo se otorgará si el Agente de Manejo vincula al Originador a cualquier reclamación extrajudicial y/o los llama en garantía en cualquier proceso judicial.

Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador

El Originador no es responsable de la transacción que se origina mediante la Emisión. Por lo tanto, el Originador no tendrá responsabilidad por el pago total o parcial del Capital e Intereses de los Títulos, sin perjuicio de las obligaciones a cargo del Originador estipuladas en el presente Contrato y en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente, el

Originador será responsable por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Originador del Proceso de Titularización previstas en las normas del mercado público de valores, los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato.

CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO

Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Cobrar la Remuneración, en los términos de la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

(ii) Recibir, por parte del Originador y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, los Bienes Fideicomitidos, así como las sumas de dinero que éstos transfieran a título de fiducia mercantil. El Agente de Manejo realizará la facturación mensual del Canon de Arrendamiento a partir de la Fecha de Emisión. Sin embargo, si por cualquier razón no puede emitir dichas facturas informará al Originador para que lo haga directamente para beneficio del Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) Realizar las transferencias y acreditaciones reguladas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

(iv) Recaudar los dineros resultantes de la suscripción de los Títulos.

(v) Abrir y mantener abiertas la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor para recibir los Flujos de Caja y demás recursos, en los términos y condiciones previstas en el presente Contrato.

Las cuentas bancarias y encargos en los fondos de inversión colectiva del Patrimonio Autónomo Emisor deberán ser abiertas por el Agente de Manejo en establecimientos bancarios y administradoras de fondos de inversión colectiva autorizados por la SFC para estos efectos y que cuenten con una calificación AAA otorgada por una sociedad calificadora autorizada por la SFC para ejercer actividades en Colombia. En caso de que la calificación del establecimiento bancario y de administradoras de fondos de inversión colectiva sufra un cambio desfavorable, el Agente de Manejo deberá abrir una nueva cuenta o encargo en un fondo de inversión colectiva en un establecimiento bancario o en una administradora de fondos de inversión colectiva que cumpla con los criterios fijados en este Contrato dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento del cambio desfavorable en la calificación y transferir los recursos administrados del Patrimonio Autónomo Emisor a dicha cuenta.

(vi) Administrar la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

(vii) Invertir los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(viii) Administrar las Inversiones Permitidas del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(ix) Realizar las retenciones en la fuente a las que haya lugar y pagar oportunamente las obligaciones fiscales a las Autoridades Gubernamentales correspondientes.

(x) Cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xi) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar a la Calificadora la calificación inicial de los Títulos.

(xii) En coordinación con el Originador, dar cabal cumplimiento a las obligaciones a su cargo que se deriven del presente Contrato, en aras de mantener la calificación inicialmente asignada.

(xiii) Hacer un seguimiento preventivo a las fechas en que se causen los Gastos del Inmueble, así como de los recursos disponibles para su cubrimiento, con el objeto de determinar la necesidad de efectuar Llamados de Contribuciones con la antelación referida en la Cláusula 6.2(xix) o iniciar las gestiones para cobrar los Pagarés.

(xiv) Pagar con los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, a través de Deceval, el valor correspondiente al Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores. En todo caso, los Tenedores no tendrán acción civil directa en contra del Agente de Manejo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el presente Contrato.

(xv) Manejar los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. En todo caso, la presente es una obligación de medio y no de resultado.

(xvi) Determinar y calcular todas las sumas que deben ser pagadas por el Patrimonio Autónomo Emisor, indicando la fecha en que dichas sumas deberán ser pagadas, y transferir los recursos de las subcuentas que correspondan para pagar las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor. Lo anterior, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Contrato y en concordancia con el contrato suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor y el Agente de Monitoreo.

(xvii) Pagar, en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor y en las fechas en que deba realizarse dicho pago, las sumas correspondientes a los Gastos de Emisión Iniciales.

(xviii) Realizar el pago oportuno de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, con cargo a la cuenta y subcuentas del mismo y hasta concurrencia de los recursos disponibles.

(xix) Mantener los Bienes Fideicomitidos y los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(xx) Llevar una contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor separada de la contabilidad de la fiduciaria, de conformidad con la Ley Aplicable.

(xxi) En cualquier evento en que Coltel dispute demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada por considerar que había justa causa para la terminación o por cualquier otra razón, iniciar acciones legales a nombre del Patrimonio Autónomo para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada.

(xxii) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con los principios señalados en la Ley Aplicable y de acuerdo con las instrucciones que imparta la SFC.

(xxiii) Cumplir con la totalidad de las obligaciones que a su cargo se desprenden de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo sin limitarse a, (a) el contrato que se suscriba con la Calificadora, (b), el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el contrato con la BVC y (f) el Contrato de Monitoreo.

(xxiv) Realizar los trámites necesarios para la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo los relativos a la decisión de liquidarlo anticipadamente en los eventos previstos en el presente Contrato.

(xxv) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas probadas que sean imputables al Agente de Manejo.

(xxvi) Rendir cuentas de su gestión semestralmente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada a los correos electrónicos suministrados por el Originador, dentro de quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha del corte del periodo correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la SFC, a fin de que éstos formulen las objeciones correspondientes. Copia de estos informes, serán remitidos al Comité Fiduciario y al Agente de Monitoreo.

(xxvii) Pedir instrucciones a la SFC (a) cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones; o (b) cuando las circunstancias exijan que deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el Originador, el Comité Fiduciario y/o el Agente de Monitoreo.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la SFC, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxviii) Pedir instrucciones al Comité Fiduciario cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Comité Fiduciario, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxix) Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones impartidas.

(xxx) Cumplir diligentemente con la finalidad prevista en el presente Contrato, entendiendo que, de acuerdo con la Ley Aplicable, las obligaciones del Agente de Manejo son de medio y no de resultado,.

(xxxi) Suscribir todos los contratos y acuerdos necesarios para llevar a cabo el Proceso de Titularización y la Emisión.

(xxxii)Cumplir con los deberes de información en los términos de la Ley Aplicable.

(xxxiii) Presentar a la SFC la información requerida por la Ley Aplicable.

(xxxiv) Cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor, en su calidad de emisor de los Títulos y de acuerdo con la Ley Aplicable.

(xxxv)Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de Bienes Fideicomitidos, en cuanto (a) sea informado por el Originador de los hechos o actos de terceros que causen la exigencia de ejercer tales acciones y (b) se le instruya respecto de las acciones que deba adelantar como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xxxvi) Contratar a los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Patrimonio Autónomo Emisor, conforme a las instrucciones que imparta el Comité Fiduciario con cargo a la Subcuenta de Reserva.

(xxxvii) Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el presente Contrato.

(xxxviii) A partir de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y cuando el Representante Legal de los Tenedores así lo determine, instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no exceda del 27 de febrero de 2045.

(xxxix) Informar a DECEVAL de la modificación del cronograma de amortización de los Títulos ante la ocurrencia de un Período de Suspensión de las Amortizaciones bajo el entendido que la estimación del Período de Suspensión de las Amortizaciones será calculada por el Agente de Monitoreo y el nuevo cronograma de amortización que se informe a DECEVAL implicará el pago de las amortizaciones a Capital originalmente programadas para el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la finalización del Período de Suspensión de las Amortizaciones y que las amortizaciones originalmente previstas para dicha Fecha de Pago y todas las subsiguientes permanecerá sin cambio alguno. En todo caso, si por cualquier

razón el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones terminare en forma anticipada con ocasión de la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Agente de Manejo informará a DECEVAL de la reanudación del cronograma de pagos original para las Fecha de Pagos siguientes y la obligación de pagar las amortizaciones a Capital que fueron suspendidas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la fecha en que se celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(xl) Las demás que establezca la Ley Aplicable o el presente Contrato.

PARÁGRAFO. Para efectos del Contrato, el Comité Fiduciario es el órgano facultado para impartir todas las instrucciones que le correspondan al Originador antes de que ocurra la Fecha de Suscripción.

Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión

Como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo deberá realizar oportunamente todas las actividades necesarias para la Emisión y posterior colocación de los Títulos, dentro de las cuales se encuentran, sin limitarse a, las siguientes:

(i) Aprobar los documentos necesarios para la Emisión, cuando éstos sean remitidos por los Agentes Estructuradores y sean concordantes con el Prospecto y el presente Contrato.

(ii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar las autorizaciones requeridas para la Emisión y colocación de los Títulos. Lo anterior con excepción de aquellas autorizaciones y/o aprobaciones necesarias para que el Originador transfiera los Derechos Económicos y los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, tramitar la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública ante la SFC, de conformidad con la Ley Aplicable. Asimismo, tramitar la inscripción de los Títulos en la BVC.

(iv) En coordinación con los Agentes Estructuradores, realizar la Oferta Pública en Segundo Mercado, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555 de 2010 y los Documentos Relevantes de la Emisión.

(v) Emitir los Títulos y suscribir los contratos tendientes a lograr la colocación de los mismos, en nombre y por cuenta exclusiva del Patrimonio Autónomo Emisor, en las condiciones que se establecen en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Publicar cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o cada Aviso de Oferta Pública, en la fecha y según las instrucciones indicadas por los Agentes Estructuradores y en las condiciones de los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vii) Para efectos de la Colocación Inicial, siguiendo las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinar el Monto de Emisión Ofrecido, y la

Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Subasta Holandesa) o la Tasa de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Construcción del Libro de Ofertas), de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión, para efectos de la Colocación Inicial. Para efectos de la Segunda Colocación, de conformidad con las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinará si el precio de suscripción (según se defina en el Prospecto) se hará par, con descuento o con prima.

(viii) En caso de que el Mecanismo de Adjudicación escogido por los Agentes Estructuradores sea el de Construcción del Libro de Ofertas, realizar la distribución y adjudicación de los Títulos según las instrucciones que impartan los Agentes Estructuradores.

(ix) Coordinar con el Agente Colocador la recepción de los recursos de la Emisión y colocación de los Títulos.

(x) Coordinar con Deceval el registro de los Tenedores y la expedición de las constancias requeridas para tal efecto, de conformidad con el procedimiento establecido para ello.

(xi) Suscribir, en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión, incluyendo, sin limitarse a, (a) el contrato que suscriba con la Calificadora, (b) el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el Contrato con el Agente de Monitoreo y (f) el contrato con la BVC.

(xii) Publicar en su página web los Documentos Relevantes de la Emisión que corresponda, de acuerdo con la solicitud de los Agentes Estructuradores, siempre y cuando ello no implique una carga irrazonable para el Agente de Manejo. Lo anterior para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley Aplicable relacionadas con la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública. Adicionalmente, para cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor como emisor de los Títulos.

(xiii) Asegurar que los Inversionistas Calificados que tengan interés en la Emisión accedan a los Documentos Relevantes de la Emisión publicados en su página web y garantizar que quienes accedan a dichos documentos tengan la calidad de Inversionistas Calificados. Adicionalmente, cuando los Títulos se negocien en el Mercado Secundario, deberán asegurar que los futuros adquirentes puedan acceder a los Documentos Relevantes de la Emisión, publicados en su página web, en los términos de la Ley Aplicable.

Lo anterior con el fin de dar cumplimiento a las normas de Segundo Mercado en la Ley Aplicable, en especial en el Decreto 2555 de 2010.

(xiv) Las demás relacionadas con el proceso de colocación, de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión.

Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de no hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo Emisor para una finalidad diferente a la prevista en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

(ii) Contraer en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor obligaciones diferentes a las previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato. Para contraer este tipo de obligaciones requerirá de la autorización del Comité Fiduciario y solo se podrá hacer después de la Fecha de Emisión.

PARÁGRAFO. El Agente de Manejo, en ningún caso, estará obligado a aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proceso de Titularización, ni para atender gastos propios del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor

Para la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo debe seguir las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo administrará los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor a través de la cuenta y sus subcuentas y atendiendo todo lo estipulado en el presente Contrato.

(ii) Como administrador de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo se encuentra autorizado para efectuar todos los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato.

Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo

Además de las facultades necesarias para cumplir con sus obligaciones bajo este Contrato, el Agente de Manejo está facultado para:

(i) Ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la defensa y la protección de los derechos del Patrimonio Autónomo Emisor.

(ii) Contratar, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, a los terceros que el Comité Fiduciario determine para la prestación de los servicios que estén orientados a la protección y defensa del Patrimonio Autónomo Emisor, sin que pueda crear un vínculo laboral con dichos terceros. Por lo tanto, la totalidad de la contratación que realice el Patrimonio Autónomo Emisor, en desarrollo de estas facultades, serán adelantadas a través de los mecanismos contractuales adecuados para tales fines.

(iii) Aplicar los procedimientos que a continuación se describen para mitigar los siguientes riesgos:

a. Riesgo de Mercado y Liquidez: el Agente de Manejo cuenta con herramientas tales como políticas, límites, análisis técnico y fundamental

(análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo ("**VaR**") que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado, y modelos de back testing y stress testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El Originador exime al Agente de Manejo de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por el Agente de Manejo, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario.

b. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo ("**LAFT**"): el riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó el Agente de Manejo, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y circulares externas de la SFC que la adicionan o modifican. Para tal efecto, el Agente de Manejo cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que le permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. El Agente de Manejo cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. Riesgo de Extinción de Dominio: posibilidad de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor se vean afectados por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

d. Riesgo Operativo: para mitigar la exposición al riesgo, el Agente de Manejo aplica las disposiciones establecidas en el manual de administración de riesgo operativo SARO, fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del presente Contrato.

Las Partes, con la suscripción del presente Contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al mismo, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

Cláusula 7.6. Informes

Los informes del Agente de Manejo se realizarán atendiendo las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo deberá cumplir con la obligación de rendir cuentas al

Representante Legal de los Tenedores, al Agente de Monitoreo y al Originador, conforme a los Artículos 1234 y 1236 del Código de Comercio, dando cumplimiento al procedimiento establecido para tal efecto en la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC.

(ii) El Agente de Manejo realizará la actualización del avalúo técnico del Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, de acuerdo con el método propuesto por el avaluador y aprobado por el Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario designará al tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo.

Los honorarios del avaluador serán considerados Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

(iii) El Agente de Manejo deberá presentar trimestralmente a la SFC los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(iv) El Agente de Manejo deberá presentar un informe mensual a la SFC, dentro de los ocho (8) Días siguientes a cada mes, mediante el cual indicará lo dispuesto en el Artículo 6.16.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 en lo aplicable al régimen del Segundo Mercado.

(v) El Agente de Manejo, actuando como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, se compromete a informar inmediatamente a la SFC, a la BVC y a la Calificadora sobre todo hecho, operación y/o acto extraordinario o significativo, del que tenga conocimiento, que se produzca en relación con el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con los correspondientes Flujos de Caja, con los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, con los Títulos, con el Patrimonio Autónomo Emisor o con el Agente de Manejo, que sean de trascendencia para la determinación del precio de los Títulos o para la circulación en el mercado de los Títulos o los demás hechos relevantes conforme a la Ley Aplicable. No obstante lo anterior, cuando quiera que dicho conocimiento ocurra en un horario por fuera de la jornada de trabajo habitual del Agente de Manejo, o en un día sábado o feriado, se deberá divulgar tan pronto como sea posible dentro del Día Hábil siguiente a su conocimiento.

El Agente de Manejo deberá analizar cada hecho, acto u operación susceptible de constituir información eventual, evaluando las circunstancias particulares y

concretas que lo caractericen, a fin de divulgarlo en el mercado como información relevante, de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable.

Los Tenedores, a través del Representante Legal de los Tenedores, y el Agente de Monitoreo podrán también solicitar, cuando lo estimen necesario, información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación de (a) el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, (b) los correspondientes Flujos de Caja y (c) el estado del Patrimonio Autónomo Emisor, así como toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del presente Contrato.

(vi) El Agente de Manejo deberá preparar y enviar a la SFC todos los documentos e informaciones adicionales a los señalados en los numerales anteriores, que deban remitirse de conformidad con la Ley Aplicable o que sean solicitados por dicha entidad.

Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación

El Agente de Manejo tendrá la responsabilidad de verificar y constatar que (a) los Derechos Económicos y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento se transfieran efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor en los términos previstos en este Contrato, (b) se incorporen a favor del Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato según el Contrato de Fiducia Morato y el presente Contrato, (c) la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales ingrese efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor y; (d) los Flujos de Caja ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

El Agente de Manejo deberá, de forma mensual y dentro de los primeros diez (10) Días del mes, compararlos con los flujos de caja efectivamente recibidos en el mes respectivo. Dentro de dicho plazo, el Agente de Manejo deberá notificar al Originador y al Agente de Monitoreo sobre las diferencias que se presenten en el proceso de verificación de la información y podrá requerir los datos o información adicional que considere razonablemente necesaria.

Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo deberá presentar a la SFC el método o procedimiento de valuación del Patrimonio Autónomo Emisor conforme a las instrucciones que para el efecto imparta dicha entidad, de acuerdo con el Artículo 5.6.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010.

El Agente de Manejo, con la periodicidad que exija la regulación aplicable, valuará el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al procedimiento de valoración del Patrimonio Autónomo Emisor se sujetará a la regulación contenida en el Capítulo XV de la Circular Externa 100 de 1995 de la SFC (Circular Básica Contable y Financiera) y demás normas que la modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo

La gestión fiduciaria prevista en este Contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor del Agente de Manejo y a cargo Patrimonio Autónomo Emisor (la "**Remuneración**"), por los siguientes conceptos:

(i) Una comisión de estructuración equivalente a veinte millones de Pesos ($20.000.000), la cual se causará en la Fecha de Firma.

Esta comisión se causará de forma independiente a la Formalización de la Oferta Pública o la no adjudicación de los Títulos y será pagada directamente por el Originador en un solo pago.

(ii) Desde la Fecha de Firma y hasta la fecha de formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa), se causará una comisión mensual equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes transcurrido en dicho período.

Esta comisión será pagada directamente por el Originador, mes vencido. Si la publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas tiene lugar antes del pago para el mes correspondiente, el Originador pagará la comisión a pro rata de los días efectivamente transcurridos de dicho mes.

(iii) A partir de la fecha de Formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa) y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización, por la administración del Patrimonio Autónomo Emisor, se causará una comisión mensual equivalente a nueve salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes a partir de la Fecha de Emisión y se pagará mes vencido.

Esta comisión será pagada de conformidad con lo establecido en el presente Contrato para el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión y, a falta de recursos, se procederá con lo establecido en el presente Contrato para el Llamado de Contribuciones. En caso de no realizarse la contribución por parte el Originador, en el plazo establecido para el efecto, esta comisión será pagada directamente por el Originador.

(iv) Por la inversión de los recursos en los fondos de inversión colectiva administrados por el Agente de Manejo, aplicará lo previsto en el reglamento de inversiones correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del Originador y el Agente de Monitoreo, mediante su publicación en la página web de la Fiduciaria https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/uploads/fiducredicorp_vista/Reglamento/Fiducredicorp_Vista_Reglamento%20-%20Copy%204.pdf.

Frente a las comisiones mencionadas se debe tener en cuenta lo siguiente:

(i) Las comisiones son sujetas de IVA, si aplicara, de acuerdo con la normatividad vigente.

(ii) Todos los gastos y costos en los cuales se incurra para el desarrollo de las gestiones previstas en la Oferta Pública, incluyendo, pero sin limitarse a: los

gastos bancarios, los costos de transferencia de los créditos, los costos de las auditorías, los costos de revisoría fiscal, el avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, el gravamen a los movimientos financieros, los desplazamientos, los gastos de viaje, viáticos, serán atendidos con los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo Emisor y, cuando corresponda, previa aprobación del Comité Fiduciario. En el evento que los mismos sean insuficientes, deberán ser aportados por el Originador mediante Llamado de Contribuciones, en los términos previstos en este Contrato.

(iii) En caso de que, por la ejecución del Contrato, el Agente de Manejo deba (i) asistir a reuniones extraordinarias del Comité de Fiduciario o (ii) atender actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios del Agente de Manejo, se cobrará una tarifa por horas de la siguiente manera: presidente o gerentes dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, coordinador uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, analista de negocio cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(iv) El Originador suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Agente de Manejo como contragarantía del pago de las comisiones y cualquier otro gasto que surja en la operación del Patrimonio Autónomo Emisor.

PARÁGRAFO PRIMERO. Este Contrato contiene obligaciones claras expresas y exigibles en cabeza del Originador, en especial la obligación de pagar la Remuneración a favor del Agente de Manejo. Por lo tanto, el Contrato presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Remuneración será pagada por quien ostente la calidad de Originador.

PARÁGRAFO TERCERO. El Originador mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza al Agente de Manejo para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico incluida en las notificaciones y que la misma le sea radicada en dicha cuenta de correo electrónico. Asimismo, el Originador se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo no podrá:

(i) Tomar pasivos a nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, en ninguna forma, salvo autorización expresa del Representante Legal de los Tenedores. Los gastos y costos en que debe incurrir el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al presente Contrato no se entenderán como pasivos para lo dispuesto en el presente numeral. Para poder realizar este tipo de operaciones deberá contar con la aprobación del Comité Fiduciario.

(ii) Integrar total o parcialmente el Patrimonio Autónomo Emisor con otro u otros patrimonios autónomos, ni enajenarlo salvo la autorización expresa y conjunta de los Beneficiarios.

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO

Cláusula 8.1. Conformación

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá un comité fiduciario (el "**Comité Fiduciario**"), el cual estará conformado por tres (3) miembros, designados de la siguiente forma:

(i) Un representante del Agente de Monitoreo.
(ii) Un representante del Representante Legal de los Tenedores.
(iii) Un representante del Originador.

Antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, el Comité Fiduciario estará integrado por:

(i) Dos representantes del Originador.
(ii) Un representante del Agente de Monitoreo.

En este último caso, es decir, antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, adicionalmente, podrá asistir a la reunión un representante del Agente de Manejo, con voz, pero sin voto.

Asimismo, el Comité Fiduciario designará a un presidente y a un secretario.

Cláusula 8.2. Convocatoria

El Agente de Manejo, por voluntad propia o a solicitud del Originador o del Agente de Monitoreo, convocará las reuniones del Comité Fiduciario mediante comunicación dirigida a cada uno de los miembros con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, a la dirección registrada ante el Agente de Manejo para esos efectos, usando medios tales como carta, telegrama, fax o correo electrónico.

No obstante lo anterior, el Comité Fiduciario se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) Días a la fecha prevista para la reunión. Asimismo, el Comité Fiduciario podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros.

El Comité Fiduciario también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por cualquier medio todos los miembros puedan deliberar o decidir por comunicación simultánea o sucesiva y esto pueda probarse o cuando por escrito todos sus miembros expresen el sentido de su voto.

En la convocatoria debe incluirse el orden del día de la respectiva reunión, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

Cláusula 8.3. Quorum y decisiones

El Comité Fiduciario deliberará válidamente y decidirá por mayoría simple.

Las decisiones del Comité Fiduciario constarán en un acta suscrita por su presidente y secretario.

Cláusula 8.4. Funciones

El Comité Fiduciario tendrá las siguientes funciones las cuales en ningún caso se extenderán a las instrucciones relativas a la Subcuenta de Flujos No Titularizados después de que se haya desistido de la Titularización o se haya realizado la Segunda Colocación o haya expirado la oportunidad para realizar la Segunda Colocación, las cuales corresponderán exclusivamente al Originador:

(i) Aprobar el Reglamento de Emisión y Colocación.

(ii) Reunirse ordinariamente una vez cada trimestre para hacer seguimiento al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de este Contrato y de los demás Documentos Relevantes de la Emisión, según aplique.

(iii) Impartir las instrucciones que no estén reguladas en el Contrato, siempre y cuando no contravengan, interpreten o modifiquen cualquiera de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato.

(iv) Reglamentar el régimen de inversiones siguiendo en todo momento lo previsto en el presente Contrato. En cualquier caso, el reglamento de inversiones deberá ser aprobado y constar en el acta respectiva, suscrita por el presidente y el secretario. Una vez aprobado, deberá ser remitido al Agente de Manejo.

(v) Aprobar la contabilidad y los estados financieros que presente el Agente de Manejo.

(vi) Decidir sobre los asuntos expresamente regulados en el Contrato que le hayan sido asignados.

(vii) Dar concepto sobre las consultas que realice el Agente de Manejo sobre las transferencias y acreditaciones dentro de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor.

(viii) Aprobar modificaciones a cada Presupuesto durante su vigencia si exceden en más de un 10% el correspondiente Presupuesto.

(ix) Las demás que acuerde el Comité Fiduciario, siempre que no contradiga, interprete o modifique el Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato, teniendo en cuenta que las decisiones del Comité Fiduciario son instrucciones para el Patrimonio Autónomo Emisor.

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES

Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión

Las condiciones precedentes a la Colocación Inicial ("**Condiciones Precedentes de la Emisión**"), son las siguientes y se deberá verificar su cumplimiento a satisfacción del

Agente de Monitoreo antes de la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o del Aviso de Oferta Pública, según corresponda:

(i) Que el Patrimonio Autónomo Emisor, en coordinación con los Agentes Estructuradores y el Originador surta todos y cada uno de los trámites regulatorios y obtenga las autorizaciones que, de acuerdo con la Ley Aplicable, requiera para realizar la Emisión. Dentro de los que se incluyen, sin limitarse a:

a. Obtener autorización de la SFC para la inscripción de los Títulos en el RNVE.

b. Obtener autorización de la SFC para realizar la Oferta Pública.

c. Poner a disposición de los Inversionistas el Prospecto.

d. Publicar el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o el Aviso de Oferta Pública, según sea el caso.

e. Suscribir los contratos con Deceval y con la BVC, así como cualquier otro contrato necesario para realizar la Emisión.

(ii) Que se haya suscrito el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento.

(iii) Que Coltel haya aceptado la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos celebrados por las partes y con el consentimiento de las Personas que se especifican en este Contrato.

(iv) Que se haya modificado el Contrato de Fiducia Morato entre el Originador, Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para efectos de que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(v) Que se hayan constituido las Pólizas a que hacen referencia la Cláusula 3.5(i)a y se haya pagado la prima correspondiente a la primera anualidad contada a partir de la Fecha de Emisión, bajo el entendido de que la cobertura requerida en según la Cláusula 3.5(i)c podrá ser de nueve (9) meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

(vi) Que el Agente de Manejo haya recibido la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(vii) Que el Originador haya suscrito y entregado los Pagarés a favor del Agente de Manejo.

(viii) Que se haya constituido la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios y la misma haya sido registrada ante el Registro de Garantías Mobiliarias.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de las Condiciones Precedentes de

Desembolso con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda, las cuales serán verificadas por el Agente de Manejo.

Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación

La condición precedente a la Segunda Colocación ("**Condición Precedente de la Segunda Colocación**") consistirá en el pago de los Gastos de la Segunda Colocación por el Originador y deberá ser verificada por el Agente de Manejo.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de la Condición Precedente de la Segunda Calificación con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS

Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una cuenta bancaria general (la "**Cuenta General**"), y las siguientes subcuentas:

(i) Subcuenta Emisión Titularización.
(ii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.
(iii) Subcuenta de Pago Lote Morato.
(iv) Subcuenta de Ingresos Ordinarios.
(v) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.
(vi) Subcuenta de Servicio de la Deuda.
(vii) Subcuenta de Reserva.
(viii) Subcuenta de Excedentes
(ix) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.
(x) Subcuenta de Liquidación.
(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados.

Cláusula 10.2. Reglas Generales

Para efectos de lo previsto en esta sección, aplicarán las siguientes reglas generales:

(i) El Agente de Manejo deberá realizar las transferencias, acreditaciones y/o pagos aquí regulados.

(ii) El Agente de Monitoreo será el encargado de (i) hacer seguimiento al recaudo y transferencia de los Flujos de Caja; (ii) realizar los cálculos de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato; y (iii) llevar a cabo cualquier otra función, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

(iii) Los recursos de todas las subcuentas sólo se podrán invertir en las Inversiones Permitidas. El Agente de Manejo está autorizado a invertir la totalidad de los recursos en fondos de inversión colectiva que califiquen como Inversiones Permitidas y cuya sociedad administradora sea el Agente de Manejo.

(iv) En el evento en que no exista claridad sobre las transferencias o acreditaciones que deben ser ejecutadas por el Agente de Manejo, éste le solicitará indicaciones al Agente de Monitoreo y deberá realizar las transferencias o acreditaciones de acuerdo con las indicaciones del Agente de Monitoreo. En el evento en que el Agente de Monitoreo lo considere necesario, éste podrá solicitarle al Agente de Manejo que convoque al Comité Fiduciario para evaluar el requerimiento y dar la respuesta correspondiente.

(v) En caso de que los Agentes Estructuradores hayan asumido Gastos de Emisión Iniciales, dicha suma será restituida por el Patrimonio Autónomo Emisor con la presentación de las facturas correspondientes, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(vi) El Agente de Manejo deberá acreditar, dentro de los diez (10) Días Hábiles posteriores a cada Fecha de Pago todos los Excedentes de todas las subcuentas destinados a la Subcuenta de Reserva.

Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación

Si no ha ocurrido un evento de Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, entonces el Patrimonio Autónomo tendrá las siguientes subcuentas con los siguientes manejos:

(i) Cuenta General

a. La Cuenta General se fondeará con todos los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

b. Con los recursos disponibles en la Cuenta General se realizarán las apropiaciones para cada una de las subcuentas y se realizarán los giros según corresponda de conformidad con lo siguiente.

(ii) Subcuenta Emisión Titularización

a. La Subcuenta Emisión Titularización se fondeará en cada Fecha de Suscripción con el Monto de Emisión.

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la primera Fecha de Suscripción, el Agente de Manejo deberá realizar los siguientes pagos en el siguiente orden de prelación:

1. Destinar a la Subcuenta de Pago Lote Morato, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000).

2. Transferir al Acreedor del Crédito Puente el saldo del capital del Crédito Puente. Para efectos de lo anterior dicha suma será convertida a dólares de los Estados Unidos de América, para efectos de lo cual el Originador, directamente, o a través de Inversiones Valin S.A.S. deberán diligenciar y firmar los formularios cambiarios correspondientes con base en la negociación de divisas que realice Credicorp Capital Colombia S.A. por cuenta del Acreedor del Crédito

Puente. Dicha transferencia se hará dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor.

3. Dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor, transferir a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales la suma de dos mil quinientos setenta y cuatro millones de Pesos ($2.574.000.000).

4. Transferir a la Subcuenta de Reserva una suma igual al Monto de la Reserva menos el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo.

5. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

6. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago y sin que exceda de este último.

c. Los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la segunda Fecha de Suscripción con ocasión de una Segunda Colocación, el Agente de Manejo los utilizará para:

1. Acreditar a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales los Gastos de la Segunda Colocación, según lo especifique el Agente de Monitoreo.

2. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de la Segunda Colocación por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

3. Acreditar la Subcuenta de Reserva la suma necesaria para que los recursos de la Subcuenta de Reserva alcancen el Monto de la Reserva;

4. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago.

(iii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales

a. La Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales se fondeará con:

1. La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de Emisión Iniciales

3. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de la Segunda Colocación.

b. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales o de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de Emisión Iniciales se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de Emisión Iniciales a los Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por el monto que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de Emisión Iniciales.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

c. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de la Segunda Colocación se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de la Segunda Colocación a los beneficiarios de los mismos según indique y por los montos que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de la Segunda Colocación.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

(iv) Subcuenta de Pago Lote Morato

a. Esta Subcuenta se fondeará con los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización según la Cláusula 10.3(ii)b.1 y los Excedentes atribuibles a los mismos.

b. Los recursos de esta Subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. Al momento en que el Agente de Manejo reciba la instrucción por escrito por parte del Originador, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) será transferida a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, a la cuenta que indique Coltel por escrito.

2. Si los hubiere, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva, después de que Coltel confirme que ha recibido el pago indicado en el literal inmediatamente anterior.

(v) Subcuenta de Ingresos Ordinarios

a. La Subcuenta Ingresos Ordinarios se fondeará, a partir de la fecha en que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte:

1. Con los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado de (a) los Derechos Económicos que correspondan al pago del Canon de Arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento o del canon y (b) los derechos económicos que correspondan al Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Contrato de Arrendamiento si no ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

2. El pago de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido en un Evento de Prepago Total.

3. Los intereses de mora sobre el Canon de Arrendamiento que se paguen por Coltel, si a ello hubiere lugar.

4. Los aportes realizados de tiempo en tiempo por el Originador de forma exclusivamente voluntaria según lo previsto en la Cláusula 3.5(iii).

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Ingresos Ordinarios, el Agente de Manejo deberá, a partir de la Fecha de Emisión, alimentar las siguientes subcuentas en el siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de Emisión, con los montos necesarios para cubrir el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión más el GMF correspondiente, según el Presupuesto preparado por el Agente de Monitoreo.

2. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, la Subcuenta de Servicio de la Deuda con el monto equivalente al Capital e Intereses pagaderos a los Tenedores de los Títulos en la siguiente Fecha de Pago más el GMF correspondiente, según el cálculo realizado por el Agente de Manejo, el cual en todo caso será revisado por el Agente de Monitoreo.

3. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, si a ello hubiere lugar, al pago de intereses de mora, los cuales se pagarán única y exclusivamente con cargo a pago por intereses de mora que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor mientras existan saldos insolutos de Capital o Intereses.

4. Si los hubiere, únicamente después de efectuar los pagos en los numerales 2 y 3 inmediatamente anteriores, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva dentro de los diez Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago. Sin embargo, no se transferirá a la Subcuenta de Excedentes valor alguno que corresponda a;

A. Los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Arrendatario.

B. El Porcentaje Titularizado de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido un Evento de Prepago Total.

(vi) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios, a más tardar el quinto Día Hábil de cada mes calendario.

b. Los recursos de esta subcuenta, se destinarán por el Agente de Manejo al pago a los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión en la medida en que se hagan exigibles, de conformidad con sus respectivos términos de contratación o vinculación con el Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) Subcuenta de Servicio de la Deuda

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de esta subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo así:

1. Al pago de Intereses que se adeuden en cada Fecha de Pago.

2. Al pago de Capital que se adeude en cada Fecha de Pago, si no está vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de Intereses por los Días transcurridos entre la fecha de pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente, Sin perjuicio de lo anterior, si la Fecha del Último Pago de Amortización no correspondiere a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente, pero en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Títulos por los Días transcurridos entre la Fecha del Último Pago de Amortización la y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

(viii) Subcuenta de Reserva

a. La Subcuenta de Reserva se fondeará hasta que alcance el Monto de la Reserva:

1. (i) Antes de, o el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción, con una Garantía Aceptable; o (ii) el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción, con recursos provenientes de la Subcuenta

Titularización. En ambos casos hasta que alcance el Monto de la Reserva.

2. Al sexto Día Hábil siguiente a la correspondiente Fecha de Suscripción con los Excedentes de la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.

3. Hasta el décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago con los recursos remanentes en la Subcuenta de Ingresos Ordinarios, si los hubiere.

4. De tiempo en tiempo, con los recursos que aporte o la Garantía Aceptable que ponga a disposición del Agente de Manejo el Originador en los términos de la Cláusula 6.2(xix)e.

5. Con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

2. En cada Fecha de Pago para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes (siempre y cuando esté vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones).

4. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por Originador, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato. Para atender los Gastos del Inmueble distintos del costo de las Pólizas se requerirá la autorización del Agente de Monitoreo.

5. Cuando el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago, los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva excedan el Monto de la Reserva, los recursos en exceso, serán destinados a la Subcuenta de Excedentes.

c. Se entienden por recursos de la Subcuenta de Reserva la suma de:

1. El valor nominal de la Garantía Aceptable vigente en poder del Agente de Manejo, más

2. El valor de los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva de conformidad con el numeral a anterior.

d. Las Partes reconocen que una vez el Originador entregue una o más Garantías Aceptables a satisfacción del Agente de Manejo, la Fiduciaria liberará de la Subcuenta de Reserva los recursos en efectivo equivalentes a dichas Garantías Aceptables y los pondrá a disposición del Originador, siempre y cuando los recursos en la Subcuenta de Reserva después de dicha liberación sean por lo menos equivalentes al Monto de la Reserva.

(ix) Subcuenta de Excedentes

a. La Subcuenta Excedentes se fondeará con:

1. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta de Reserva que excedan del Monto de la Reserva en cualquier momento después del décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago y no después del vigésimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago.

b. Los recursos de la Subcuenta de Excedentes se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

2. En cada Fecha de Pago, para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

4. Para atender los Gastos del Inmueble, que no hayan sido cubiertos por Originador, si se trata de las primas de las Pólizas, y en los demás casos cuando lo autorice el Representante de los Tenedores, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato.

5. Después del cuarto aniversario a partir de la Fecha de Emisión, además, los recursos de la Subcuenta de Excedentes podrán ser

restituidos al Originador dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, siempre y cuando:

A. Los pagos del Proceso de Titularización estén al día.

B. Los pagos para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión estén al día.

C. El valor de la Subcuenta de Reserva sea igual al Monto de la Reserva.

D. Ni el Agente de Manejo, ni el Agente de Monitoreo tengan conocimientos de un evento incumplimiento en cabeza de Coltel pendiente de subsanar según el Contrato de Arrendamiento.

E. No haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon.

F. No haya ocurrido un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

(x) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios

a. En esta Subcuenta se recibirán:

1. Los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Los Ingresos por Pagos de Terceros que se reciban por la expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, de acuerdo con lo establecido y regulado en el Acuerdo Marco.

3. Los Ingreso por Pagos de Terceros que se reciban por la pérdida parcial o total del Área Arrendable Inicial de un tercero o por razón de las Pólizas.

b. Mientras a juicio del Agente de Monitoreo haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon, los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas se destinarán única y exclusivamente al pago, en el siguiente orden de prelación, de:

1. Los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

2. El pago de los Intereses respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

3. El pago del Capital respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

4. Al restablecimiento de la Subcuenta de Reserva hasta el Monto de

la Reserva cuando se hayan utilizado recursos durante un Evento de Reducción del Canon para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o el Capital o los Intereses de los Títulos.

5. A la Subcuenta de Excedentes cuando haya finalizado el Evento de Reducción del Canon a juicio del Agente de Monitoreo.

c. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una expropiación parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán, a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación deberá ser presentado por el Originador al Agente de Monitoreo con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

d. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial o que repare el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación o reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

e. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final se destinarán a permitir la reparación del Inmueble con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

f. Si después de que haya terminado el correspondiente Evento de Reducción del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo existieren recursos remanentes los mismos se destinarán a la Subcuenta de Reserva hasta que la misma alcance el Monto de la Reserva. El saldo se destinará la Subcuenta de Excedentes.

(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados

a. En esta Subcuenta se recibirán los Flujos de Caja que correspondan al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos a partir de la primera Fecha de Suscripción.

b. A partir del Día Hábil siguiente al que la suma de cada Monto de Emisión sea igual al Monto de Emisión Autorizado, no ingresarán más recursos a la Subcuenta de Flujos No Titularizados.

c. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre antes de la primera Fecha de Pago, los recursos de esta subcuenta ya recaudados en esta Subcuenta correspondientes al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de una Segunda Colocación se destinarán a Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

d. Mientras no haya ocurrido la Segunda Colocación, en cada Fecha de Pago se transferirá al Originador el valor de los Cánones efectivamente recaudados por el Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos, que se hayan causado hasta el día anterior a la correspondiente Fecha de Pago.

e. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre después de una Fecha de Pago, todos los recursos que se recauden por razón del Canon que se haya causado después de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a dicha Fecha de Suscripción y que correspondan al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se destinarán a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación

Si después de la Fecha de Suscripción ocurre un Evento de Prepago Total, los recursos de las distintas subcuentas se utilizarán así:

(i) Subcuenta de Reserva

a. Cuando ocurra un Evento de Prepago Total y aún no se hayan recibido los recursos de Pagos Excepcionales, en un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente, entonces los recursos de las demás Subcuentas (con excepción de la Subcuenta de Flujos No Titularizados) se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de

Manejo para fondear los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión a medida que se hagan exigibles.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos a medida que se hagan exigibles.

3. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por el Originador en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato, cuando así lo autorice el Representante de los Tenedores.

4. Se destinarán a la Subcuenta de Liquidación cuando se hayan recibido las sumas necesarias para realizar un prepago del Saldo de Capital Vigente o a juicio del Representante de Legal de los Tenedores no se espere razonablemente que se vayan a recibir más recursos para proceder con el prepago obligatorio.

(ii) Subcuenta de Liquidación

a. En la Subcuenta de Liquidación se acreditarán la totalidad de los ingresos que se reciban por:

1. Pagos Excepcionales.

2. Compensación por la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento si ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

3. Los recursos que el Originador aporte para ser contabilizados en la Subcuenta de Liquidación para efectos de realizar un prepago voluntario total, los cuales deberán en todo caso corresponder, como mínimo, al 100% del valor que debe ser pagado con ocasión del Evento de Prepago Total según la según la Cláusula 6.1(iii) menos los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva que no sean requeridos para cubrir los pagos los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se espera se causen a juicio del Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo hasta la aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

4. Los recursos que provengan de la Subcuenta de Reserva en los términos de la Cláusula 10.4(i)b.4.

b. Los recursos de la Subcuenta de Liquidación se destinarán en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se acrediten o se reciban recursos en la siguiente forma:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión pendientes de pago o causación hasta la fecha de aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos causados y no pagados hasta la fecha en que se realice el abono a Capital de que trata la Cláusula 10.4(ii)b3 siguiente.

3. Para atender el pago del saldo de Capital Vigente en la siguiente Fecha de Pago.

4. Para atender el pago de intereses de Mora.

5. Si hubiere remanentes, los mismos quedarán a disposición del Originador.

Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública

Si ocurre la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte, todos los recursos recaudados por concepto del Canon de Arrendamiento, menos el valor del GMF aplicable a la restitución, se restituirán al Patrimonio Autónomo de Garantía.

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor serán utilizados para el pago de todas las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con lo establecido en el CAPITULO 10 de este Contrato. Los pagos y las restituciones correspondientes deberán realizarse conforme a los establecido en dicho Capítulo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Agente de Manejo no asume responsabilidad alguna por el uso que los destinatarios de los pagos les den a los recursos, siempre y cuando los mismos se hayan transferido con sujeción al procedimiento establecido en este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros (GMF), en caso de generarse en el desarrollo de las actividades propias del Patrimonio Autónomo Emisor, se considerarán como un Gasto de Sostenimiento de la Emisión.

PARÁGRAFO TERCERO. La realización de la totalidad de los pagos y restituciones se efectuará mediante transferencia electrónica de fondos, excepto el pago de Impuestos que se podrá hacer mediante cheque y los pagos previstos en la Cláusula 10.3(iv)b.1 que se harán mediante la expedición de cheques de gerencia. El Patrimonio Autónomo Emisor realizará la liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO CUARTO. El Agente de Manejo contabilizará, de conformidad con las normas contables vigentes, todos y cada uno de los pagos y restituciones efectuados. En caso de que así lo requiera, el Agente de Manejo podrá convocar al Comité Fiduciario para que realice instrucciones específicas sobre la contabilidad.

CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento

Mientras no haya ocurrido un Evento de Incumplimiento se seguirán las instrucciones impartidas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento

A partir del Día en que ocurra o se tenga conocimiento de un Evento de Incumplimiento, el Agente de Manejo continuará realizando las transferencias y pagos indicados en el presente Contrato.

En el caso en que no se pueda continuar con el cronograma de pagos de Capital y/o Intereses, el Agente de Manejo convocará dentro de los cinco (5) Días siguientes al Día en que tenga conocimiento del Evento de Incumplimiento, al Comité Fiduciario, el cual deberá definir las acciones para determinar, entre otros: (a) un nuevo cronograma de pagos, en caso de ser necesario y (b) el plan de acción que se considere adecuado.

Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento

La ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos se considerará como un evento de incumplimiento del Contrato ("**Eventos de Incumplimiento**"):

(i) El incumplimiento de las obligaciones bajo el presente Contrato, que se derive en la terminación del mismo.

(ii) La falsedad o imprecisión de las declaraciones y garantías bajo el presente Contrato que afecte de manera grave el adecuado desarrollo del Proceso de Titularización.

(iii) El incumplimiento de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión que pueda dar lugar a la terminación de cualquiera de ellos y afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(iv) La realización de cualquier conducta por el Originador o el Agente de Manejo que pueda afectar gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(v) El incumplimiento de la Ley Aplicable por el Originador o el Agente de Manejo que afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(vi) Cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le imputen un delito por parte de la Fiscalía General de la Nación por delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiación del terrorismo y/o corrupción privada establecidos en el Código Penal, (ii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le formulen un pliego de cargos en el curso de un proceso disciplinario o un auto de imputación fiscal en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo, (iii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas sean inhabilitados para contratar con el estado por cualquier causa y (iv) la imposición de una medida cautelar, cualquier formulación de

cargos o figura similar a las mencionadas previamente, expedida por cualquier Autoridad Gubernamental en Colombia, en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo.

Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel

Si ocurre mora en los pagos de los Flujos de Caja por parte de Coltel, ello no resultará en una modificación de los pagos por Capital e Intereses que se deban realizar de conformidad con el presente Contrato. Sin embargo, los intereses de mora que fueren efectivamente recibidos por el Patrimonio Autónomo Emisor después de que se haya puesto al día Coltel en el pago del Capital, serán destinados por el Agente de Manejo a realizar el pago de intereses de mora a los Tenedores siempre y cuando los mismos se hubieren causado y no sea necesarios destinarlos atender el pago de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, Gastos del Inmueble, pago de Intereses y pago de Capital.

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 13.1. Causales de Terminación

El presente Contrato terminará en la fecha en la que se extingan íntegramente la totalidad de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

También serán causales de terminación ("**Causal de Terminación**") del presente Contrato, las siguientes:

(i) La recepción total de los Pagos Excepcionales que resulten de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento o la recepción total de la Compensación por Terminación Anticipada. Si no se ha recibido la totalidad de dichos pagos, será también Causal de Terminación la determinación por el Comité Fiduciario de que dichos pagos no se espera sean recibidos.

(ii) Por mutuo acuerdo entre las Partes, previa autorización del Representante Legal de los Tenedores y del Acreedor del Crédito Puente en caso de darse con anterioridad al pago del capital del Crédito Puente.

(iii) Por el cumplimiento de la finalidad prevista en el presente Contrato o la imposibilidad absoluta de lograrlo en virtud de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(iv) Cuando ocurra la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte.

(v) Por la existencia de condiciones adversas del mercado que, a juicio de los Agentes Estructuradores, pudiera afectar desfavorablemente la Emisión o impida la colocación de los Títulos.

(vi) Por la no obtención o demora injustificada de las aprobaciones regulatorias y/o cuando existan objeciones por parte de la autoridad competente que impidan realizar la Emisión.

(vii) Por no realizarse la Formalización de la Oferta Pública o la adjudicación de los Títulos en los plazos establecidos en el contrato suscrito entre el Originador y los Agentes Estructuradores.

(viii) Por la recepción del Patrimonio Autónomo Emisor de los recursos un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente en un Evento de Prepago Total.

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor

El Patrimonio Autónomo Emisor se liquidará a la terminación de la vigencia de éste, caso en el cual el Agente de Manejo procederá a cancelar todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor señalados en los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato y retornará los remanentes al Originador.

PARÁGRAFO. La situación de liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor será notificada por el Agente de Manejo a los Tenedores mediante el Representante Legal de los Tenedores y será notificada por escrito a la Calificadora.

Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que haga estrictamente necesaria la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo Emisor, se seguirán las reglas previstas en la Cláusula 10.4.

Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación

Una vez ocurra la terminación del presente Contrato, la gestión del Agente de Manejo deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor en el orden previsto en la Cláusula 10.4.

Si transcurren tres (3) meses desde la fecha en que se produzca la situación de liquidación y el Agente de Manejo no puede cancelar los Intereses o el Capital de un Título por no presentación del Tenedor para su cobro, el Agente de Manejo, por cuenta y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor depositará el importe, por cuenta y riesgo del Tenedor, en entidades autorizadas para recibir dicho pago. En consecuencia, la obligación de pago del Agente de Manejo se extinguirá, lo cual implica la redención total del Título. En este sentido, una vez realizado el pago, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes, el Agente de Manejo informará este hecho a la SFC con debida certificación suscrita por el representante legal del Agente de Manejo y su revisor fiscal, de conformidad a lo indicado en el Artículo 5.4.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

Posteriormente el Agente de Manejo presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 029 de 2014, entendiéndose que si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la presentación no se formulan observaciones (o si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a haberse presentado las explicaciones solicitadas, éstas no sean objetadas), la rendición final de cuentas se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual con el Originador.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Originador alguna suma de dinero a favor del Agente de Manejo, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden del Agente de Manejo dentro de los ocho (8) Días Hábiles siguientes al que se les presenta la cuenta respectiva.

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 14.1. Cesión

Salvo por el derecho del Originador a ceder sus derechos económicos derivados del presente Contrato o su posición contractual de Originador a un Cesionario Permitido, ninguna de las Partes podrá ceder, transferir, sustituir, ni subrogar sus derechos y obligaciones contraídas en virtud de este Contrato sin el previo consentimiento escrito de las otras Partes y del Representante Legal de los Tenedores. Cualquier intento de hacerlo sin consentimiento escrito de la otra Parte y el Representante Legal de los Tenedores se considerará sin efecto alguno. En el evento de una cesión, el cesionario deberá asumir todas las obligaciones aquí establecidas y se requerirá de dicho cesionario las garantías que dichas Partes consideren necesarias o aconsejables.

Cláusula 14.2. Causales de Cesión

El Agente de Manejo podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato cuando ocurra cualquiera de las siguientes causales de cesión ("**Causal de Cesión**"):

(i) No haya recibido el pago de la Remuneración por más de tres (3) períodos consecutivos, a menos que el no pago de la Remuneración:

a. Sea imputable al Agente de Manejo.

b. Se deba a un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(ii) Decida renunciar al presente Contrato, lo cual podrá hacer únicamente por una las causales previstas en el Artículo 1232 del Código de Comercio y siempre que se haya obtenido la autorización previa de la SFC y del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) Por la disolución del Agente de Manejo.

Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión

Notificada una Causal de Cesión por parte del Agente de Manejo, según corresponda, se procederá de la siguiente manera:

(i) El Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria al Representante Legal de los Tenedores, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la notificación de la Causal de Cesión por cualquiera de las Partes, para lo cual se levantará un acta del Comité Fiduciario.

(ii) El Representante Legal de los Tenedores, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes, deberá aprobar o rechazar la fiduciaria propuesta por el Comité Fiduciario. Si la aprueba, el Agente de Manejo deberá firmar junto con ésta y los

miembros del Comité Fiduciario el respectivo documento de cesión de posición contractual. Si la rechaza, el Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria para aprobación del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) El Agente de Manejo deberá prestar toda su colaboración para que dicho cambio pueda realizarse sin que se presente interrupción alguna en el Patrimonio Autónomo Emisor y deberá presentar la correspondiente rendición de cuentas en el término que se establezca en el respectivo documento de cesión. Dicho documento debe establecer claramente la fecha efectiva de cesión.

Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo

El Originador no podrá, durante la ejecución del presente Contrato, cambiar al Agente de Manejo sin la autorización previa, expresa y por escrito del Representante Legal de los Tenedores.

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito

Para los propósitos de este Contrato, un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito será cualquier hecho imprevisto e imprevisible que impida a alguna de las Partes el cumplimiento de alguna obligación aquí establecida, y que esté más allá del control razonable por la Parte quien la alega, y que no podría, haciendo uso de debida diligencia, evitarse por dicha Parte. Sujeto a lo anterior, Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito incluirá, pero no se limitará a guerra ya sea declarada o no, acciones hostiles por parte de fuerzas armadas nacionales o extranjeras, revolución, insurrección, disturbios civiles, rayos, fuego, tormenta, inundación, terremoto, explosión, huelga o paro de trabajo, restricciones gubernamentales, etc.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá informar a la otra Parte y al Agente de Monitoreo sobre: (i) los hechos que constituyen dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, dentro del Día siguiente a su ocurrencia, y (ii) el período estimado de suspensión de las actividades y el grado de impacto previsto, de la manera más rápida posible de acuerdo con las circunstancias, pero en cualquier caso dentro de los siguientes tres (3) Días a la ocurrencia del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Adicionalmente, la Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, debe mantener a la otra Parte y al Agente de Monitoreo informados sobre el desarrollo del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debe hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación de las actividades normales según sea el caso, tan pronto como sea posible.

Se excusará a las Partes temporalmente del cumplimiento de sus obligaciones establecidas en este Contrato, durante el periodo en el cual y únicamente en la medida en que el retardo, prórroga y obstáculo para el cumplimiento de dicha obligación, sea por causa de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. El Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito no liberará a ninguna de las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, que impida a alguna de las Partes cumplir con sus obligaciones, dicha Parte deberá adoptar todas las medidas razonables para minimizar o mitigar cualquier retraso o costos adicionales que resultaren de dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Ninguno de dichos costos adicionales será reembolsable.

Cláusula 15.3. Confidencialidad

Ni durante la vigencia de éste Contrato ni después de su terminación, ninguna de las Partes revelará a terceras personas ninguna información de índole confidencial relativa a las otras Partes que haya obtenido en virtud del presente Contrato, salvo que: (a) cuenten con la autorización previa y escrita de la otra Parte, (b) sea estrictamente necesario para el cumplimiento de sus obligaciones o para hacer valer sus derechos previstos en éste Contrato, (c) haya sido hecha pública con anterioridad o (d) tal revelación sea legalmente exigible.

Cláusula 15.4. Comunicaciones

Todas las notificaciones, comunicaciones, peticiones y demandas requeridas o permitidas en virtud del presente Contrato deben ser hechas por escrito y entregadas personalmente o enviadas por fax (seguida de correo certificado) o por correo certificado dirigido a:

El Originador:

Dirección: Calle 72 # 7 – 64, piso 2.
Ciudad y País: Bogotá, D.C., Colombia,
Teléfono: +5713257171
Correo electrónico: jgonza@ingeurbe.com y obonilla@ingeurbe.com

El Agente de Manejo:
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Ciudad y País: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: +5713078047
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com

El Agente de Monitoreo:
Dirección: Calle 67 # 7 – 35, Oficina 1106
Ciudad y País: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: +5717430720
Correo electrónico: ga@bonus.com.co

El Originador se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del Originador, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) Días, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., se procederá con respecto a las personas ilocalizables de la siguiente manera:

Si el objeto del Contrato no se ha agotado, se entenderá que el Agente de Manejo se encuentra autorizado expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del mismo, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente Contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. El Agente de Manejo realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del Patrimonio Autónomo Emisor y en ningún caso estará obligado a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución, especialmente para dar cumplimiento a las obligaciones en cabeza del Originador derivadas del Contrato de Arrendamiento. En caso de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor no sean suficientes, el Agente de Manejo los solicitará al Originador, y si éstos tampoco aportan los recursos, el Agente de Manejo quedará facultada para terminar el Contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

Si el objeto del Contrato se agotó o de conformidad con el presente Contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Si existieren recursos líquidos en el Patrimonio Autónomo Emisor, que de conformidad con el presente Contrato deban ser entregados al Originador, éste desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para que, en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Originador, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 15.5. Modificaciones

Este Contrato no podrá ser modificado, salvo que mediare un documento escrito y firmado por las Partes y el Representante Legal de los Tenedores en dicho sentido, y siempre que se cuente con todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, en caso de que sean necesarias. Asimismo, con la modificación no se podrá perjudicar de ningún modo la calificación otorgada a los Títulos por la Calificadora y los derechos de los Tenedores. La modificación deberá ser autorizada previamente por la SFC.

En todo caso, las modificaciones efectuadas en este Contrato no pueden afectar las características jurídicas y económicas sobre las cuales se estructura la Emisión y que son fundamento para la toma de una decisión de venta o conservación de los Títulos por parte de los Tenedores.

Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos

Ninguna omisión, demora o acción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o recursos en el presente Contrato será considerada una renuncia de estos. La renuncia por escrito de cualquiera de las Partes con respecto a cualquier derecho, facultad o recurso no se considerará una renuncia de tal derecho, facultad o recurso que la Parte pueda tener en el futuro.

Cláusula 15.7. Gastos y Costos

El Agente de Manejo y el Originador sufragarán sus propios gastos y costos generados como resultado de la negociación, elaboración y ejecución de este Contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el Contrato con relación a los Gastos de Emisión Iniciales y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Cláusula 15.8. Ley Aplicable

Este Contrato se regirá por las leyes y demás normas de la República de Colombia que regulan la materia.

Cláusula 15.9. Jurisdicción

Las disputas relacionadas con este Contrato se someterán al conocimiento de los jueces competentes de la República de Colombia.

Cláusula 15.10. Responsabilidad

La responsabilidad de las Partes se limitará a los daños y perjuicios que se ocasionen hasta por culpa leve.

En ningún caso, el Agente de Manejo se exime de responsabilidad otorgada por la Ley Aplicable, en virtud de los deberes que le corresponden.

Cláusula 15.11. Integridad del Contrato

Este Contrato, incluyendo sus anexos, constituye el total acuerdo entre las Partes, terminando y reemplazando todos los documentos que participaron en el proceso contractual, los cuales se encuentran incorporados a este Contrato.

Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones

Cada una de las Partes declara y certifica que tiene pleno poder y autoridad para celebrar el presente Contrato y para ejecutar las obligaciones que por el mismo contrae, habiéndose realizado todas las acciones necesarias que se requieren para autorizar en forma debida la celebración y ejecución del presente Contrato, y para consumar las transacciones contempladas en el mismo.

Cláusula 15.13. Perfeccionamiento

El presente Contrato se perfeccionará con la suscripción del mismo.

Cláusula 15.14. Ejemplares

Este Contrato se firma el ~~30 del mes de julio de 2020~~[ ], en dos (2) copias en la ciudad de Bogotá D.C., una para cada Parte, constituyendo cada una un original y todas en conjunto siendo el mismo instrumento.

[*Hasta aquí el texto del Contrato - Siguen las páginas de firmas*]

Página de firmas

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA PARA LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD CON LO ACORDADO, las Partes suscriben el presente Contrato el 30 de julio de 2020.

Ingeurbe S.A.S como Originador

_____

Nombre: ~~**Francisco José**~~**Juan Camilo González** ~~**Arellano**~~**Villaveces**
Identificación: ~~**19.252.668**~~**80.199.463**
Representante Legal (s)

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD CON LO ACORDADO, las Partes suscriben el presente Contrato el ~~30 de julio de 2020~~[ ].

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como
Agente de Manejo

_____

Nombre: Silvia Palomino
Identificación: 51.893.549
Representante Legal

Anexo A – Certificado de existencia y representación legal de Ingeurbe S.A.S.

Anexo B – Certificado de existencia y representación legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Anexo I - Gastos de Emisión Iniciales y Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales

Este Anexo presenta los beneficiarios de los gastos de emisión iniciales. Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con cada Beneficiario de los Gastos de Emisión Iniciales.

Los Agentes Estructuradores han realizado anticipos a algunos Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por lo que les deberán reembolsar los valores pagados y cancelar el saldo correspondiente a los Agentes Estructuradores.

1. **Concepto:** Asesoría Legal en la Estructuración.
   Beneficiario: Baker & McKenzie S.A.S.

2. **Concepto:** Concepto Legal para el proceso de Calificación.
   Beneficiario: Mendoza A Abogados Asociados S.A.S.

3. **Concepto:** Comisión de Estructuración.
   Beneficiario: Agentes Estructuradores.

4. **Concepto:** Comisión de Colocación.
   Beneficiario: Agente Colocador.

5. **Concepto:** Inscripción al Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

6. **Concepto:** Inscripción BVC.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

7. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Opinión Crediticia y Calificación.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Data Room.
   Beneficiario: Por definir.

10. **Concepto:** Adjudicación y Anotación BVC.
    Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

11. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
    Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

Anexo II - Gastos de Sostenimiento de la Emisión y Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión

Este Anexo presenta los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento.

1. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
   Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

2. **Concepto:** Agente de Monitoreo.
   Beneficiario: Bonus Gestión de Activos S.A.S.

3. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

4. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. – BVC.

5. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Deceval.
   Beneficiario: Deposito Centralizado de Valores – Deceval S.A.

6. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

7. **Concepto:** Revisoría Fiscal.
   Beneficiario: Revisor Fiscal Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Sostenimiento Emisión.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Impuesto de Industria y Comercio.
   Beneficiario: Secretaria Distrital de Hacienda.

10. **Concepto:** Otros que se autoricen de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia.
    Beneficiario: Indeterminado.

11. **Concepto:** Otros gastos dentro del giro ordinario de negocios del Patrimonio Autónomo Emisor, tales como costos financieros usuales, pago de impuestos aplicables incluyendo GMF, entre otros.
    Beneficiario: Indeterminado.

Anexo III - Formato de Pagaré en Blanco

PAGARÉ N° 1 - 2020

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800100491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Abode Investments, LLC, sociedad extranjera domiciliada en [incluir domicilio]; (iii) Renta Urbana S.A., sociedad anónima, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (iv) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, con domicilio jurídico en Medellín, prometen pagar solidaria e incondicionalmente al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, cuyo vocero es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., a su orden, o a quien represente sus derechos, en la ciudad de Bogotá y en la Fecha de Vencimiento, las siguientes cantidades:

1. Por concepto de capital, la suma de _____ _____ _____moneda corriente ($ _____).

2. Por concepto de intereses causados y no pagados la suma de _____ _____ _____ (COP_____) moneda corriente.

3. La Fecha de Vencimiento será el _____.

Sobre la suma de capital mencionada en el numeral primero de este pagaré, así como sobre los intereses del numeral segundo (en los eventos del artículo 886 del código de comercio o cualquier otra disposición que lo autorice), se reconocerán y pagarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. Serán de nuestro cargo los gastos, costas y los honorarios de la cobranza judicial o extrajudicial de este Pagaré. Los derechos fiscales que cause este documento serán totalmente de nuestro cargo. Este Pagaré no se emite como forma de pago para los efectos del Artículo 882 del Código de Comercio. Este pagaré no será negociable.

Para constancia se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S. NIT: 860.524.118-1	Por Inversiones Valin S.A.S. NIT: 800.100.491-4
_____ Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.	_____ Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.

Por Abode Investments, LLC

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.
NIT: 830.135.087-1

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARÉ N° 1 - 2020
("Carta de Instrucciones")

Señores
Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Bogotá D.C.

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800100491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Abode Investments, LLC, sociedad extranjera domiciliada en [incluir domicilio] (iii) Renta Urbana S.A., sociedad anónima, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (iv) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, autorizan al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (el "**Acreedor**"), en forma irrevocable e incondicional, para diligenciar sin previo aviso los espacios en blanco contenidos en el pagaré N°1- 2020 que ha sido otorgado a su orden (el "**Pagaré**"), de acuerdo con las siguientes instrucciones y dentro de los límites legales:

1. La fecha de vencimiento será el día siguiente a la fecha en que el Acreedor proceda a diligenciarlo.

2. El monto por concepto de capital será igual al valor de capital de todas las obligaciones, que a juicio del Acreedor, sean exigibles a favor del Acreedor, bajo el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Fuente de Pago para la Titularización de los Flujos de Caja Derivados de los Derechos Económicos del Originador Bajo el Contrato de Arrendamiento Celebrado con Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P., suscrito por Ingeurbe S.A.S. y el Acreedor el día 3 de junio de 2020 (el "**Monto por Capital**").

3. El monto de los intereses causados y no pagados será el de todos los que correspondan por este concepto, hasta el día del diligenciamiento (el "**Monto por Intereses**").

Las presentes instrucciones tienen vigencia indefinida. Declaramos que hemos recibido copia de esta carta de instrucciones, así como de los documentos contentivos de las condiciones de los productos y aceptamos el contenido total de los mismos.

Para constancia, se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S.
NIT: 860.524.118-1

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Inversiones Valin S.A.S.
NIT: 800.100.491-4

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Abode Investments, LLC

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.
NIT: 830.135.087-1

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Summary report: **Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 8/11/2023 8:23:53 AM**	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Contrato de Fiducia de la Emisión Vigente.docx	
Modified filename: Ingeurbe - Otrosí Integral No. 2 al Contrato de Fiducia (404284982.13).docx	
Changes:	
Add	59
~~Delete~~	30
~~Move From~~	1
Move To	1
Table Insert	0
~~Table Delete~~	0
Table moves to	0
~~Table moves from~~	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	91

Anexo 4

A

Propuesta de Modificación al Contrato de Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios la cual incluye tres notas al pie con referencia a los apartes resaltados respecto de los cambios propuestos al texto vigente

OTROSÍ No. [●] AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

celebrado entre

INGEURBE S.A.S., INVERSIONES VALIN S.A.S., ZIMMER MANAGEMENT S.A.S, ALZA S.A.S. y RENTA URBANA S.A.S., como Garantes

ABODE INVESMENT; LLC como Garante Saliente.

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

[●] de [●] de 2023

OTROSÍ No. [●] AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

Entre los suscritos, a saber:

(i) **INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Juan Camilo González Villaveces, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"),

(ii) **INVERSIONES VALIN S.A.S**, sociedad constituida por Escritura Pública No. siete mil quinientos cuarenta y siete (7.547) del ocho (08) de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988) de la Notaria Quince (15) de Medellín e inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día tres (03) de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve (1989) bajo el No. Seis mil doscientos (6.200) del Libro IX y con Registro Mercantil No. 21-219160-12, con domicilio en la ciudad de Medellín y con Nit. 800.100.491-4, la cual mediante Acta No. 26 de Asamblea de Accionistas del tres (03) de abril de dos mil diecinueve (2.019), debidamente inscrita el veinticinco (25) de junio de dos mil diecinueve (2.019) bajo el Número 19055 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato ("Inversiones Valin");

(iii) **ZIMMER MANAGEMENT S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número cuatrocientos cincuenta y seis (456) del cinco (05) de febrero de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaria Sexta (06) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante documento privado del representante legal del veintiséis (26) de noviembre de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el treinta (30) de diciembre de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01352111 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. No. 830.135.018 -3 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato ("Zimmer Management");

(iv) **ALZA S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos veintiséis (3226) del veinticinco (25) de septiembre de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaria Diecisiete (17) del Circulo Notarial de Medellín, debidamente inscrita el dos (02) de febrero de dos mil diez (2.010) bajo el Número 1424 del Libro IX e identificada con NIT. No. 900.337.366-2 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato ("Alza").

(v) **RENTA URBANA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil doscientos ochenta y nueve (4.289) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil tres

(2.003) de la Notaria Treinta y Cinco (34) del Círculo de Bogotá, la cual mediante Acta No. 36 de Junta de Socios del tres (03) de noviembre de dos mil once (2.011), debidamente inscrita el siete (07) de diciembre de dos mil once (2.011) bajo el Número 001533619 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, con NIT. 830.135.087-1 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato "Renta Urbana", quienes en conjunto con el Originador, Inversiones Valin, Zimmer Management, Alza (en adelante, los "Garantes").

(vi) **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante, el "Garante Saliente"); y

(vii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., 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, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

Hemos resuelto suscribir el presente Otrosí No. [●] al contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes en el Fideicomiso Morato a (en adelante, el "Otrosí"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que el 21 de agosto de 2020, el Originador y el Garante Saliente, en calidad de garantes y el Acreedor Garantizado celebraron el Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo en adelante, el "Contrato")

(b) Que el Contrato de Fiducia fue modificado a través del Otrosí No. 1 de fecha 4 de Febrero de 2020, Otrosí No. 2 de fecha 25 de febrero de 2020, Otrosí No. 3 de fecha 18 de agosto de 2020 y el Otrosí No. 4 de fecha 17 de enero de 2023.

(c) Que el Acreedor Garantizado sujetó su consentimiento a la celebración del presente Otrosí y el registro de la modificación de la Garantía en el términos de Otrosí en el Registro de Garantías Mobiliarias.

En consecuencia, las Partes han decidido suscribir el presente Otrosí No. [●], el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Salvo por que en el presente Otrosí a los términos se les asigne una definición específica, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato Inicial.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Otrosí lo requiera de manera diferente, las reglas utilizadas para interpretar este Otrosí serán las previstas en la Sección 1.02 del Contrato.

CLÁUSULA II
MODIFICACIONES AL CONTRATO

Sección 2.01 Modificación a la Cláusula 6.01 (b) (ii)

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí la Cláusula 6.01(b) (ii) se leerá así:

"Sección 6.0.1 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

[…]

(b) (ii) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato la enajenación de cualquier parte del Lote Morato salvo que: (i) se haya celebrado la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sea el Área Arrendable Inicial y la misma haya sido inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias como garantía de primer grado y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo[1] sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión".

Sección 2.02 Modificación a la Cláusula 10.01

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (a) numeral (ii) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación

[…]

(a) […]

[1] La sección resaltada se la adición respecto del lenguaje original.

(ii) Se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Acreedor Garantizado se obliga a cancelar la Garantía dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) que del Lote Morato haya sido segregada el Área Inicial de Objeto de Arriendo y (ii) que el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo[2] sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión

[...]".

Sección 2.03 Modificación a la Cláusula 10.01

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (c) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación

[...]

(c) el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliaria, cuando (i) no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo[3] sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión.

[...]"

CLÁUSULA III
MISCELÁNEOS

Sección 3.01 Ausencia de otras modificaciones

Salvo por las modificaciones expresamente previstas en el presente Otrosí, el Contrato permanece sin modificación alguna.

Sección 3.02 Incorporación

Para todos los efectos legales y contractuales este Otrosí se entiende incorporado al Contrato.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

[2] El lenguaje resaltado es el que se adiciona.
[3] El lenguaje resaltado es el que se adiciona.

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

INGEURBE S.A.S. como Originador y Garante,

_____

Nombre: JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES

Cargo: Representante Legal

INVERSIONES VALIN S.A.S., como Garante,

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

ZIMMERMAN MANAGEMENT S.A.S., como Garante,

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

ALZA S.A.S., como Garante,

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

RENTA URBANA S.A.S., como Garante,

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

ABODE INVESTMENTS LLC., como Garante Saliente

_____

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del Fideicomiso FG Morato (por convertirse en el Fideicomiso FA Morato a partir de la celebración del Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia), celebrado entre Ingeurbe S.A.S., Inversiones Valin S.A.S., Zimmer Management S.A.S., Alza S.A.S. y Renta Urbana S.A.S. como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Otrosí No. 1 en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

_____

Nombre:

Cargo:

Anexo 4

B

Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios vigente

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

celebrado entre

INGEURBE S.A.S. y ABODE INVESTMENTS LLC, como Garantes

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

21 de agosto de 2020

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

Entre los suscritos, a saber:

(i) **INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Francisco José González Arellano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.252.668, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"), y **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante "Abode" y, junto con el Originador, en adelante, los "Garantes"); y

(ii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., 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, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

Hemos resuelto suscribir el presente contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes en el Fideicomiso Morato a (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. y Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP (en delante "Coltel") suscribieron el denominado Acuerdo Marco el 28 de junio de 2019, el cual ha sido modificado de tiempo en tiempo (en adelante el "Acuerdo Marco");

(b) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un Contrato de Arrendamiento con Coltel mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de

Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento (en delante el "Contrato de Arrendamiento").

(c) Que mediante documento privado del 8 de octubre de 2019, las sociedades Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S en calidad de Fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, constituyeron el Fideicomiso FA Morato con NIT. 900.531.292-7. con el objeto de administrar el Lote Morato a través del cual se constituyó un patrimonio autónomo;

(d) Que mediante documento de fecha 22 de noviembre de 2019, registrado en la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, la sociedad Adobe Solida S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular a favor de la sociedad Abode Investments LLC.

(e) Que el 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento indicado; dicho Contrato de Arrendamiento ha sido modificado de tiempo en tiempo.

(f) Que mediante otrosí integral al contrato de fiducia descrito en el literal (c) de fecha 4 de febrero de 2020 se modificó integralmente el objeto del contrato de fiducia para que fuese un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y garantía y el Fideicomiso FA Morato pasó a denominarse Fideicomiso FG Morato (en adelante el "Fideicomiso Morato") y que mediante otrosí No. 2 el mismo se modificó para establecer ciertas protecciones a favor del Patrimonio Autónomo Emisor (dicho contrato de fiducia, según sea modificado de tiempo en tiempo con posterioridad a este Contrato, en adelante será el "Contrato de Fiducia").

(g) Que mediante documento de fecha 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular en el Fideicomiso Morato, a favor del Originador.

(h) Que mediante documento de fecha 5 de febrero de 2020, Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, en calidad de garantes, otorgaron una garantía mobiliaria de primer grado en favor de Coltel sobre los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato (en adelante la "Garantía en Favor de Coltel").

(i) Que el Originador decidió aportar los derechos económicos del Contrato de Arrendamiento al Acreedor Garantizado para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos.

(j) Que en virtud del Contrato de Fiducia de la Emisión el Originador asumió el compromiso de constituir y hacer que Abode constituya una garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios según el Contrato de Fiducia Morato.

En consecuencia, en virtud del Proceso de Titularización y las consideraciones anteriores, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la garantía mobiliaria aquí otorgada, la cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Los términos que se definen en el Anexo 1.01 – *Definiciones* del presente Contrato tendrán los significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en el presente Contrato, siempre que sean utilizados con mayúscula inicial. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos en el presente Contrato, tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

(a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;

(b) Una referencia a una Persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa Persona, a los cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento (incluyendo, pero sin limitarse, a las Personas resultantes de un proceso de fusión o escisión);

(c) Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino o femenino o forma neutra;

(d) Las referencias a este Contrato o a cualquier otro contrato, acuerdo o documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición según la misma se encuentre vigente de conformidad con sus respectivos términos;

(e) Todas las referencias a Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos deberán entenderse hechas respecto de las Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa;

(f) Las palabras "incluyendo", "incluye" e "incluir" se considerarán seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que expresamente se disponga otra cosa en este Contrato;

(g) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo del presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago en cuestión se efectuará en el Día Hábil inmediatamente siguiente, salvo que se produzca un cambio de mes calendario, caso en el cual el pago deberá hacerse en el Día Hábil inmediatamente anterior; lo anterior teniendo en cuenta que se seguirán causando y cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado;

(h) Cualesquier conceptos contables que no estén definidos en el Anexo 1.01 – *Definiciones* de este Contrato tendrán el significado que a dichos conceptos corresponde conforme a las NIIF.

(i) Las referencias a las Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido modificadas o remplazadas en cualquier momento y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición expedida en virtud de los mismos;

(j) Los títulos de las Cláusulas y Secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato, las Partes deberán sujetarse exclusivamente al contenido de sus consideraciones y cláusulas (incluyendo las secciones incluidas en cada cláusula), y de ninguna manera al título de estas últimas; y

(k) Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato. En caso de ambigüedad o duda en relación con la intención o interpretación de alguna Cláusula, Sección, Numeral, Literal, Párrafo o Anexo de este Contrato, los mismos se interpretarán como si hubieran sido redactados conjuntamente por las Partes y ninguna presunción o carga de la prueba se levantará para favorecer o desfavorecer a alguna de las Partes en virtud de la autoría de las disposiciones del presente Contrato.

CLÁUSULA II
OBJETO Y FINALIDAD

Sección 2.01 Objeto y Finalidad

(a) Conforme a los términos aquí estipulados y de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias y las Leyes Aplicables, los Garantes otorgan a favor del Acreedor Garantizado una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados (en adelante la "Garantía"). La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía al Acreedor Garantizado en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

(b) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el otorgamiento de esta Garantía limita o limitará los derechos del Acreedor Garantizado para la ejecución de cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, sin embargo, la ejecución de cualquier otra garantía constituye una causal inmediata de terminación de la presente Garantía. La presente Garantía amparará el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación.

CLÁUSULA III
OBLIGACIONES GARANTIZADAS

Sección 3.01 Términos de las Obligaciones Garantizadas

Para los propósitos de los artículos 14, 41 y 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas y de la presente Garantía son los siguientes:

Acreedor Garantizado	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel cuyo vocero y administrador es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Garantes	Ingeurbe S.A.S.

	Abode Investments LLC
Obligaciones Garantizadas	Los intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos a cargo del Acreedor Garantizado y los costos asociados a la ejecución de la presente Garantía (conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas").
Monto máximo cubierto por la Garantía	La suma de $139.060.000.000 (Moneda Corriente), el cual se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que el valor de las Obligaciones Garantizadas sea superior al valor aquí descrito, en el momento de la ejecución.
Vigencia de la inscripción de la Garantía	Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato y únicamente para efectos del artículo 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias es de 26 años.
Bienes en Garantía	Cien por ciento (100%) de los derechos, presentes o futuros, de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia Morato, incluidos todos los derechos que existan durante la vigencia del Contrato de Fiducia Morato y con ocasión de la terminación o liquidación por cualquier causa del Contrato de Fiducia Morato. Serán pignorados en Garantía de primer grado los derechos fiduciarios no pignorados a favor de Coltel, según se describe en la Sección 10.01

Sección 3.02 Garantía Incondicional e Irrevocable

La Garantía aquí constituida y las obligaciones de los Garantes establecidas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales. Por lo anterior, permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos de conformidad con el presente Contrato mientras existan Obligaciones Garantizadas pendientes de cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

(a) Cualquier renovación, modificación o terminación del Contrato de Fiducia de la Emisión (salvo que dicha terminación ocurra como consecuencia de la extinción de todas las Obligaciones Garantizadas), o de cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renuncia, modificación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas bien

sea, en el presente Contrato, en el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Prospecto, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso con respecto a las Obligaciones Garantizadas, al presente Contrato, o a cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores hasta el pago total de las Obligaciones Garantizadas;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas y;

(d) El vencimiento anticipado de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas o cualquier modificación en el plazo para su cumplimiento.

CLÁUSULA IV
DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía

Los Garantes otorgan la Garantía en favor y en beneficio del Acreedor Garantizado el porcentaje de los Derechos Fiduciarios Pignorados indicado en la Sección 3.01 de este Contrato.

CLÁUSULA V
REGISTRO DE LA GARANTÍA

Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía

Esta Garantía se perfecciona por medio de la firma de las Partes del presente Contrato.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias

(a) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado para que inscriba la Garantía ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, prórroga o novación de la misma;

(b) El Acreedor Garantizado podrá solicitar a los Garantes que firmen o entreguen de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional razonablemente requerido y que adelanten cualquier acto que se considere necesario, o que sea, razonablemente solicitado por el Acreedor Garantizado para efectos de garantizar que la Garantía sea válida y oponible. Los Garantes se obligan a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes y a realizar los actos razonablemente requeridos por el Acreedor Garantizado. Asimismo, con la suscripción del presente Contrato, los Garantes se obligan a entregar oportunamente y suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar el registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejercer cualesquier derechos previstos en el presente Contrato; y

(c) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado a inscribir en el Registro de Garantías Mobiliarias cualquier modificación a los términos de la Garantía.

CLÁUSULA VI
DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

(a) Los Garantes se obligan a ejercer todos los derechos de los que sean titular bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia Morato o del Patrimonio Autónomo Emisor y del Prospecto.

(b) En particular los Garantes reconocen que el ejercicio de los siguientes derechos estará sujeto al consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado:

(i) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato a celebrar cualquier contrato u operación pasiva de crédito o a garantizar la misma.

(ii) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato la enajenación de cualquier parte del Lote Morato salvo que: (i) se haya celebrado la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sea el Área Arrendable Inicial y la misma haya sido inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias como garantía de primer grado y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los derechos fiduciarios sujetos a la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión.

(iii) Consentir o aceptar la terminación del Contrato de Fiducia Morato.

(iv) Modificar o consentir a los términos del Contrato de Fiducia Morato de forma tal que se afecten lo dispuesto en esta Sección.

(c) Los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. reconocen y aceptan que la terminación anticipada del Contrato de Fiducia Morato por cualquiera de las partes requiere el consentimiento del Acreedor Garantizado. Si ocurriere un evento de terminación del Contrato de Fiducia Morato por causas legales que no requiera del consentimiento del Acreedor Garantizado, serán exigibles en su integridad por ese solo hecho las Obligaciones Garantizadas.

CLÁUSULA VII
DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Los Garantes manifiestan que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor Garantizado suscribiera el presente Contrato y por ende reconoce que el Acreedor Garantizado ha accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de estas. Las Partes reconocen y aceptan que cualquier falsedad, inexactitud u omisión de las siguientes declaraciones y garantías constituirá un incumplimiento del presente Contrato.

Sección 7.01 Declaraciones y garantías de los Garantes

Cada Garante realiza las siguientes declaraciones en la Fecha de Firma, las cuales se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que se realice una modificación al presente Contrato y cada vez que

los Garantes soliciten el consentimiento del Acreedor Garantizado para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo el presente Contrato:

(a) Es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes Aplicables de su país de domicilio;

(b) Tiene todas las facultades y autorizaciones societarias requeridas para realizar sus actividades comerciales, poseer bienes, suscribir el presente Contrato y cumplir las obligaciones aquí previstas;

(c) El presente Contrato es válido, legal, vinculante y exigible de acuerdo con sus términos;

(d) La celebración y ejecución del presente Contrato no genera conflicto, ni contraviene las Leyes Aplicables, así como ninguna disposición, contrato, norma o reglamentación especial o general que le resulte aplicable o del que sea parte de acuerdo con los términos;

(e) Con excepción de las obligaciones de registro establecidas en el presente Contrato, no se necesita ninguna autorización, aprobación, presentación, registro ni ninguna otra acción de alguna autoridad para la validez, oponibilidad o exigibilidad del presente Contrato o de la Garantía aquí otorgada;

(f) (i) Es el titular pleno y legítimo de los Derechos Fiduciarios Pignorados; y (ii) los mismos no están sometidos a Gravámenes de ningún tipo (distinto a la Garantía en Favor de Coltel), litigios, ni han sido transferidos, ni han sido prometidos en venta ni sobre ellos se han conferido opciones de venta;

(g) No ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios Pignorados, su condición financiera, sus operaciones o su capacidad para cumplir sus obligaciones bajo el presente Contrato, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato; y

(h) La celebración y cumplimiento de este Contrato (i) ha sido debidamente autorizada por todos los órganos sociales o Autoridades necesarias; (ii) no requiere el consentimiento o aprobación de la junta directiva o funcionarios de los Garantes, sus accionistas o socios, diferentes de los que ya han sido obtenidos en la Fecha de Firma; y (iii) no viola ninguna disposición contractual de la que sea parte cualquiera de los Garantes.

CLÁUSULA VIII
OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 8.01 Obligaciones de los Garantes

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables y, en especial, de aquellas establecidas en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como de las demás obligaciones consagradas en el presente Contrato, cada Garante se obliga a:

(a) Abstenerse de transferir, enajenar, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera disponer u obligarse en el futuro a disponer de los Derechos Fiduciarios

Pignorados, sin el consentimiento previo y escrito del Acreedor Garantizado. En todo caso, cada Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, no podrán llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados sin la autorización del Acreedor Garantizado. En todo caso, los Garantes podrán transferir los Derechos Fiduciarios Pignorados a los Cesionarios Permitidos siempre y cuando se mantenga el mismo grado de la Garantía aquí constituida y de que los Derechos Fiduciarios Pignorados se transferirán sujetos a la Garantía en su plenitud;

(b) Abstenerse de otorgar a terceros cualquier derecho o garantía, o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados;

(c) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato al Acreedor Garantizado relativo a los Derechos Fiduciarios Pignorados (y todos los derechos relacionados con los mismos), contra las demandas y reclamos de cualquier Persona;

(d) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado, el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, de cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de cada Garante en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos al Acreedor Garantizado por esta Garantía (o la posible ocurrencia de cualquier de los eventos anteriores), así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados que pueda poner en riesgo el cumplimiento del Contrato de Fiducia de la Emisión;

(e) Cumplir y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias;

(f) Asumir todos los gastos derivados de la constitución, modificación, extensión, ejecución o cancelación de la Garantía; y

(g) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado al Día Hábil siguiente en que tenga conocimiento, acerca de cualquier demanda o proceso judicial o administrativo (incluyendo cualquier solicitud de admisión a procesos de insolvencia, reorganización o similares) iniciado o entablado en su contra, en el cual se vean o se pueda razonablemente esperar que se vean involucrados los Derechos Fiduciarios Pignorados, a fin de que el Acreedor Garantizado pueda ejercer con prontitud los derechos que se derivan de esta Garantía.

CLÁUSULA IX
EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Ejecución de la Garantía

A partir del momento en que los Garantes reciban del Acreedor Garantizado, una Notificación de Ejecución, en los términos del Anexo 9.01(1), las Partes expresamente acuerdan y autorizan la ejecución de la Garantía objeto del presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Anexo 9.01(2). del presente Contrato, salvo que el evento o circunstancia que dio lugar a la Notificación de Ejecución haya sido subsanado, en cuyo caso el Acreedor Garantizado enviará una notificación que suspenda o termine los efectos de una Notificación de Ejecución.

De igual manera, a partir del momento en que los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Morato reciba copia de la Notificación de Ejecución, cualquier derecho derivado de

los Derechos de Fiduciarios Pignorados a emitir instrucciones, participar en cualquier comité del Fideicomiso Morato o en general ejercer cualquier derecho de decisión respecto del Contrato de Fiducia o del Fideicomiso Morato o de los bienes que lo conforman sólo podrá ser ejercido por el Acreedor Garantizado. Los Garantes liberan de cualquier responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Morato cuando siga las instrucciones que emita el Acreedor Garantizado en los términos de este párrafo y aceptan que es la obligación de la Credicorp Capital Fiduciaria S.A. seguir dichas instrucciones aún en el evento en que cualquiera de los Garantes objete el derecho del Acreedor Garantizado de entregar la Notificación de Ejecución o de cualquiera otra manera el derecho del Acreedor Garantizado a ejercer todos o cualquiera de los derechos de decisión derivados del Contrato de Fiducia Morato.

Sección 9.02 Recursos Acumulables

(a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados al Acreedor Garantizado y a los Garantes se otorgan en adición de cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos al Acreedor Garantizado y a los Garantes bajo este Contrato, el Contrato de Fiducia de la Emisión y las Leyes Aplicables, o actos o decisiones de una Autoridad. Todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y a discreción de cada Parte;

(b) Todos estos derechos, poderes, facultades y recursos serán acumulables y el ejercicio o el inicio del ejercicio de uno no implicará la renuncia de ningún otro de dichos derechos. Ni la demora ni la omisión por parte del Acreedor Garantizado en el ejercicio de tales derechos, poderes, facultades y recursos, menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia a los mismos. La falta de Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos del Acreedor Garantizado en virtud de este Contrato, el Contrato de Fiducia de la Emisión o el Contrato de Fiducia Morato; y

(c) En el evento en que el Acreedor Garantizado entable cualquier demanda o procedimiento extrajudicial para hacer valer los derechos aquí establecidos, y obtengan una sentencia o pronunciamiento favorable, entonces en tal proceso el Acreedor Garantizado tendrá derecho al reembolso por parte de los Garantes de los gastos razonables en que hubiere incurrido, incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad competente.

CLÁUSULA X
MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia y Prelación

(a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:

(i) El pago total y la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas; o

(ii) Se haya constituido la Garantía sobre Derechos Fiduciarios Intermedia. El Acreedor Garantizado se obliga a cancelar la Garantía dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) del Lote Morato haya sido segregada el Área Inicial de

Objeto de Arriendo y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los Derechos Fiduciarios sujetos a la Garantía Intermedia tengan un valor por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en los términos del Patrimonio Autónomo Emisor.

(b) En principio la prelación de ésta Garantía será de primer grado únicamente respecto del 56.33% de los Derechos Fiduciarios y de segundo grado respecto del porcentaje restante. Una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000.oo) en razón al pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto del Proceso de Titularización, y se libere la Garantía en Favor de Coltel respecto del 35.21% de los Derechos Fiduciarios, la Garantía respecto de este porcentaje de Derechos Fiduciarios Pignorados dejará de ser una garantía de segundo grado para el Acreedor Garantizado y se convertirá en una de primer grado.

(c) Una vez (i) que no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión y el valor de los derechos fiduciarios pignorados cuyo activo subyacente corresponda al Área Arrendable Inicial sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión según se prevé en el Contrato de Fiducia de la Emisión, el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias. y

(d) Si el Acreedor Garantizado no cancela el registro de la Garantía dentro del Plazo Máximo de Respuesta, se entenderá como causal de incumplimiento del presente Contrato y los Garantes podrán solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Para efectos de claridad, el término de quince (15) días previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, comenzará a correr el Día Hábil siguiente al vencimiento del Plazo Máximo de Respuesta.

Sección 10.02 Modificaciones

(a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante legal de cada una de las Partes. Las modificaciones deberán constar por escrito mediante documentos firmados por las Partes, los cuales serán anexados al presente Contrato y se entenderán parte integral de éste; y

(b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por el Acreedor Garantizado en el Registro de Garantías Mobiliarias, mediante el formulario de modificación según lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.03 Cesión

(a) El Acreedor Garantizado, no podrá ceder, parcial o totalmente, este Contrato; y

(b) Los Garantes podrán ceder, parcial o totalmente, este Contrato previa aceptación o consentimiento del Acreedor Garantizado, salvo por la cesión hecha a favor de un Cesionario

Permitido en virtud de la enajenación de los Derechos Fiduciarios Pignorados a favor de un Cesionario Permitido en cuyo caso no se requiere aceptación o consentimiento previo.

Sección 10.04 Nulidades

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 Irrenunciabilidad

Ninguna demora u omisión en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso al amparo del presente Contrato perjudicará los derechos, facultades o recursos del Acreedor Garantizado, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquellos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.06 Indemnidad

Los Garantes indemnizarán y mantendrán indemne al Acreedor Garantizado, a sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, perjuicio, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios razonables de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, que resulte de las operaciones o actos de los Garantes previstos en este Contrato.

Sección 10.07 Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y documentados gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por los Garantes incluyendo, pero no limitado a, los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 y la Cláusula IX del presente Contrato. Cualquier costo asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por el Acreedor Garantizado de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.

Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser imputado en el orden y prelación dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.08 Recurso inmediato

Los Garantes renuncian expresamente a cualquier derecho de requerir al Acreedor Garantizado o la Persona que actúe en nombre y en favor de este, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente a los Garantes bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición del Contrato de Fiducia de la Emisión que señale lo contrario.

Sección 10.09 Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través del Acreedor Garantizado. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del Acreedor Garantizado iniciarán a contarse desde el envío o recepción de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificados en cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones:

Los Garantes
Persona de Contacto: Juan Camilo González
Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2 de Bogotá
Correo electrónico: jgonzalez@ingeurbe.com
Teléfono: 3212378837

El Acreedor Garantizado
Persona de Contacto: Silvia Palomino
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: +5713078047

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 10.10 Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se rige por las Leyes Aplicables en Colombia. Salvo por los procedimientos previstos en la Cláusula IX y en el Anexo 9.01(2) del presente Contrato, toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por los jueces competentes de la República de Colombia.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Zoho Sign Document ID: GPV8LSX1DP5OINJ2LDD3AZZMQGYRKCES6NRRQHNJVLM

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO - PÁGINA DE FIRMAS

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

LOS GARANTES

INGEURBE S.A.S.,

Nombre: FRANCISCO JOSE GONZALEZ

Cargo: Representante Legal

ABODE INVESTMENTS LLC.,

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

Revisado
Baker & McKenzie S.A.S.

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del Fideicomiso FG Morato, celebrado entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado

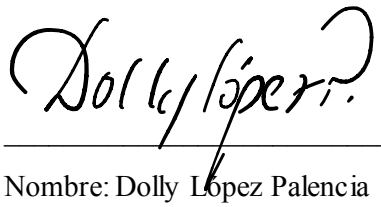
Nombre: Dolly López Palencia

Cargo: Representante Legal

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO - PÁGINA DE FIRMAS

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado



Nombre: Dolly López Palencia

Cargo: Representante Legal

Anexo 1.01
Definiciones

"Afiliada" significa, con respecto a una Persona determinada, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada, o está bajo el Control común de dicha Persona determinada.

"Cesionario Permitido" significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S.,. o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

"Contrato" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente documento.

"Contrato de Fiducia de la Emisión" es el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago suscrito entre el FIDEICOMITENTE y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como fiduciaria y agente de manejo y otro beneficiario, mediante el cual se constituyó el fideicomiso denominador Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.

"Derechos Fiduciarios Pignorados" significa el cien por ciento (100%) de los derechos, presentes o futuros, de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia Morato, incluidos todos los derechos que existan durante la vigencia del Contrato de Fiducia Morato y con ocasión de su terminación o liquidación por cualquier causa.

"Fecha de Firma" significa la fecha en que cada una de las Partes haya suscrito el presente Contrato. En el supuesto en que las Partes suscriban el presente Contrato en fechas distintas, la Fecha de Firma será la última de dichas fechas.

"Fiduciaria" tiene el significado otorgado a este término en las consideraciones del presente Contrato.

"Ley de Garantías Mobiliarias" significa la Ley 1676 de 2013 expedida por el Congreso de la República de Colombia, según sea modificada en cualquier momento, junto con los Decretos 400 de 2014 y 1835 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que la complementen, adicionen o desarrollen.

"NIIF" significan las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas y vigentes de tiempo en tiempo, por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (lo cual incluye las normas, estándares e interpretaciones aprobadas por la Junta y las Normas Internacionales de Contabilidades emitidas anteriormente), conjuntamente, así como sus pronunciamientos y conceptos emitidos de tiempo en tiempo al respecto, aplicados uniformemente, en la jurisdicción en la que la Persona en cuestión esté constituida, según sea aplicable.

"Notificación de Ejecución" significa la notificación que sea enviada por el Acreedor Garantizado a los Garantes, sustancialmente en los términos previstos en el Anexo 9.01(1), informando (a) que ha ocurrido un evento de que autoriza la ejecución de la Garantía de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión; (b) la procedencia de la ejecución del Contrato, (c) el valor total de las Obligaciones

Garantizadas a la fecha de notificación y (d) cualquier valor adeudado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

"Notificación de Inicio" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Obligaciones Garantizadas" tiene el significado otorgado a este término en la Sección 3.01 del presente Contrato.

"Partes" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente Contrato.

"Participantes" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Plazo Máximo de Respuesta" significa el término de 30 días hábiles contados desde la fecha en que los Garantes hayan solicitado la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias con ocasión de una la ocurrencia de una causal de cancelación en los términos de este Contrato.

"Prospecto" tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de colocación en el cual se establecen los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y el RNVE.

"Registro de Garantías Mobiliarias" significa el registro de garantías mobiliarias contemplado en el artículo.

"Saldo de Capital Vigente" es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

"Títulos " son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos.

Anexo 9.01(1)
Formato de Notificación de Evento de Ejecución

[*Insertar ciudad*], [*insertar día*] de [*insertar mes*] de 20[*insertar año*]

Señores

INGEURBE S.A.S., Garante

ABODE INVESTMENTS LLC

Referencia: Notificación de Evento de Ejecución

Contrato de garantía mobiliaria inicial sobre derechos fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato

Apreciados señores:

Ha
cemos referencia al contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato celebrado el [__] de [__] de 2020 (el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios") entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, y el Patrimonio Autónomo Emisor.

Los términos que se utilicen con primera letra en mayúscula y que no estén definidos en la presente notificación tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 9.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, enviamos a ustedes la presente Notificación de Evento de Ejecución, y por medio de la misma le notificamos lo siguiente:

(i) Que de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión ha ocurrido un evento que permite la ejecución de la Garantía; y

(ii) Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.01. del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, el suscrito, procederá a iniciar los procedimientos de ejecución de la Garantía en los términos previstos en el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

Cordialmente,

_____

Nombre: [*insertar nombre*]

No. de Identificación: [*incluir número de identificación*]

Cargo: [*representante legal*]

Anexo 9.01(2)
Procedimiento de Ejecución

1. Definiciones

Las palabras que inicien con primera letra en mayúscula en este Anexo tendrán el significado que se les asigna a continuación.

"Activos Objeto de Ejecución" Son los Derechos Fiduciarios Pignorados.

"Banca de Inversión" Significa una cualquier banca de inversión que cumpla con los Criterios de Independencia.

"Criterios de Independencia" Significa los siguientes criterios: (i) que a la fecha de la Notificación de Ejecución de la Garantía ni durante los 12 meses anteriores a la misma la Banca de Inversión seleccionada se encuentre o haya prestado servicios de cualquier tipo a cualquiera de los Garantes; (ii) que no sea una filial, una subsidiaria o Afiliada del Acreedor Garantizado y/o de cualquiera de los Garantes; y (iii) que la Banca de Inversión emita una certificación a los Garantes y Acreedor Garantizado, en la que conste el cumplimiento de las anteriores condiciones y se obligue a que tales condiciones se sigan cumpliendo durante todo el procedimiento de ejecución de la Garantía.

"Entidad del Procedimiento" Significa el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

"Notificación de Inicio" Significa la notificación enviada por el Acreedor Garantizado, informando el inicio del proceso de ejecución especial, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

"Nuevo Adquirente" Significa cualquier Persona que resulte adjudicataria del derecho a adquirir los Activos Objeto de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el presente Anexo.

"Participantes" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(vi) del presente Anexo.

"Precio Justo de Mercado" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(ii) del presente Anexo.

"Procedimiento de Ejecución Especial" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.1 del presente Anexo.

"Proceso de Selección" Tiene el significado otorgado a este término en la Sección 2.2.3(iii) del presente Anexo.

2. Mecanismo de Ejecución

Una vez remitida una Notificación de Ejecución, cada Garante autoriza al Acreedor Garantizado para que este recurra a su elección a uno de los siguientes mecanismos de ejecución de la Garantía.

2.1. Procedimiento de pago directo

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la transferencia al Acreedor Garantizado de la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 60 y el numeral 1 del artículo 62 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que el avalúo de los Activos Objeto de Ejecución lo realizará un perito escogido por sorteo, de la lista que para tal fin disponga la Superintendencia de Sociedades. El procedimiento para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución se realizará conforme lo disponga la Ley Aplicable para el pago directo (en lo no regulado en la presente Sección).

2.2. Procedimiento de Ejecución Especial

2.2.1 *Generalidades*

Cuando quiera que se busque el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 62, numeral uno, de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes se someterán al procedimiento descrito en los artículos 62 a 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias y en el Decreto 1835 de 2015, salvo por las exclusiones, salvedades o pactos especiales en relación con dicho procedimiento, previstas en el presente Anexo (el "Procedimiento de Ejecución Especial").

El Acreedor Garantizado, en cualquier momento a partir de la remisión de una Notificación de Ejecución, podrá iniciar el Procedimiento de Ejecución Especial, teniendo en cuenta que:

(i). El Acreedor Garantizado dará inicio al Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía mediante la inscripción del correspondiente formulario de registro de ejecución de la garantía mobiliaria del presente Contrato en el Registro de Garantías Mobiliarias, inscripción que tendrá efectos de notificación del inicio de la ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias (la "Notificación de Inicio"). La Notificación de Inicio se entenderá entregada a cada Garante con la inscripción del formulario antes mencionado en el Registro de Garantías Mobiliarias;-+

(ii). Dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, el Acreedor Garantizado, deberá escoger la Entidad del Procedimiento, so pena de tener que iniciar el proceso de ejecución nuevamente según lo descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias;

(iii). A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (si hay lugar a la oposición de la ejecución fundada en las causales previstas en el artículo 66 de la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad del Procedimiento llevará a cabo el trámite en los términos previstos de dicho artículo), el Acreedor Garantizado procederá con la ejecución especial de la Garantía de conformidad con las reglas y procedimientos especiales establecidos en este Anexo y, en lo no establecido en este Anexo y el presente Contrato, de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias y el Decreto 1835 de 2015;

(iv). El Procedimiento de Ejecución Especial será llevado ante la Entidad del Procedimiento;

(v). Para efectos de lo previsto en el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, cada Garante declara que no podrán alegar que las Obligaciones Garantizadas se encuentran sujetas a plazo, ni a ninguna condición suspensiva cuando el Acreedor Garantizado entregue una Notificación de Ejecución;

(vi). Para efectos de la prueba de la extinción de las Obligaciones Garantizadas a la que hace referencia el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que únicamente se tendrá en cuenta un paz y salvo expedido por el Acreedor Garantizado o la copia de los documentos que acrediten el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas efectuado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión, así como (i) la totalidad de los intereses de plazo; y (ii) la totalidad de los costos, gastos e indemnizaciones a los que hagan referencia el Contrato de Fiducia de la Emisión, todo lo anterior, en caso de ser aplicable según cada una de esas cuantías sean ajustadas en los términos previstos en éstos últimos;

(vii). El avalúo previsto en el inciso primero del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias será realizado por la Banca de Inversión, en los términos previstos en la Sección 2.2.2 del presente Anexo;

(viii). Las Partes excluyen expresamente la aplicación del inciso segundo del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias y, en su lugar, de conformidad con el artículo 71, establecen las reglas contenidas en la Sección 2.2.3 del presente Anexo.

2.2.2. *Selección del Avaluador*

(i). El Acreedor Garantizado, seleccionará y contratará los servicios de una Banca de Inversión que cumpla con los Criterios de Independencia. El Acreedor Garantizado enviará a cada Garante una lista con tres (3) nuevas Bancas de Inversión, a su elección, e Ingeurbe (por cuenta de ambos Garantes) tendrá un plazo de cuatro (4) Días Hábiles para seleccionar la Banca de Inversión de su preferencia. Transcurrido este plazo sin que el Ingeurbe haya escogido la Banca de Inversión, el Acreedor Garantizado quedará facultado para seleccionar cualquiera de las Bancas de Inversión comunicadas a los Garantes. La selección será realizada en cualquier tiempo por parte del Acreedor Garantizado, pero dicha selección, así como su notificación a cada uno de los Garantes, serán requisito para el inicio de los mecanismos de ejecución que se establecen en la Sección 2.1 y 2.2 del presente Anexo.

(ii). El Acreedor Garantizado elegirá la Banca de Inversión, la cual deberá cumplir con los Criterios de Independencia.

(iii). La Banca de Inversión podrá ser designada por el Acreedor Garantizado para adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución, y para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Activos Objeto de Ejecución.

2.2.3. *Reglas del Procedimiento de Ejecución Especial*

Las Partes autorizan y aceptan irrevocablemente, las siguientes reglas del Procedimiento de Ejecución Especial:

(i). Una vez contratada, la Banca de Inversión deberá realizar la valoración de los Activos Objeto de Ejecución de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y generalmente aceptados por Bancas de Inversión en procesos de valoración y de venta de activos similares.

(ii). El resultado de la valoración en los términos anteriores deberá expresarse en el precio justo de mercado de los Activos Objeto de Ejecución (el "Precio Justo de Mercado"). La Banca de Inversión deberá llevar a cabo el proceso de venta de forma tal que se procure el pago de las Obligaciones Garantizadas.

(iii). La decisión de iniciar el procedimiento para la selección del o los Nuevos Adquirentes (el "Proceso de Selección"), después de la determinación del Precio Justo de Mercado es una decisión del Acreedor Garantizado.

(iv). El Proceso de Selección que adelante la Banca de Inversión de conformidad con las instrucciones del Acreedor Garantizado deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes reglas y principios:

(a) La convocatoria para la adjudicación del derecho de compra de los Activos Objeto de Ejecución podrá ser pública o privada, siempre y cuando, en este último caso, sea dirigida a tres o más potenciales interesados;

(b) Ninguno de los participantes del Proceso de Selección podrá ser beneficiario real de los Garantes ni al momento del Proceso de Selección ni al momento de adjudicación de las Activos Objeto de Ejecución (los "Participantes"). Para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución no será necesario que exista pluralidad de Participantes;

(c) La adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución podrá realizarse al Participante que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio del Acreedor Garantizado teniendo en cuenta el Precio Justo de Mercado. Para todos los efectos se entenderá que la evaluación de las "mejores condiciones" comprende no solo la evaluación del precio ofrecido sino también de las condiciones de pago. Cada Garante acepta que el precio de enajenación o de dación en pago podrá ser inferior al Precio Justo de Mercado, siempre que (i) no cuenten con ofertas por un valor igual o superior al Precio Justo de Mercado y en condiciones de pago aceptables el Acreedor Garantizado, y (ii) tales ofertas no sean por un valor inferior al setenta por ciento (70%) del Precio Justo de Mercado. El Acreedor Garantizado podrá optar en cualquier momento por satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas directamente con los Activos Objeto de Ejecución, recibiéndolas en pago por el setenta (70%) del Precio Justo de Mercado.

(d) Para efectos de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, cada Garante, de manera incondicional e irrevocable, otorga poder especial al Acreedor Garantizado, pero tan amplio y suficiente como sea necesario, para adelantar, en nombre y representación de cada Garante, todos los trámites que sean necesarios, apropiados o conexos para efectos de negociar y transferir los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente en la forma prevista anteriormente y para el perfeccionamiento de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, incluyendo sin limitación, los registros que correspondan, los reportes de información que se requieran de conformidad con la regulación cambiaria y cumplir con los trámites para la debida tradición de los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente;

(e) Siempre y cuando se haya dado aplicación a las reglas de ejecución aquí pactadas, (a)

cada Garante renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Activos Objeto de Ejecución tales como precio, forma de pago, comprador y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa o el contrato de transferencia aplicable que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso; y (b) el Acreedor Garantizado no será responsable por cualquier perjuicio que se le pueda causar a cada Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado; y

(f) Para efectos de la aplicación de pagos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias no será aplicable. Por el contrario, las Partes acuerdan que los recursos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución se depositarán en la cuenta designada para el efecto por el Acreedor Garantizado. No obstante, lo anterior, en concordancia con el numeral 3 de tal artículo, el remanente, si lo hubiere, se entregará, a cada Garante, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la recepción de los recursos derivados de la ejecución de esta Garantía, en la cuenta que cada Garante designe para tales efectos.

(v). Una vez el Procedimiento de Ejecución Especial haya sido realizado satisfactoriamente y, no se haya podido efectuar la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el Acreedor Garantizado podrán obtener la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución mediante una transferencia a título de dación en pago; y

(vi). Para efectos de determinar el monto de las Obligaciones Garantizadas durante este proceso de ejecución especial previsto en este Anexo, las Partes acuerdan que se deberá tener en cuenta el monto total pendiente de pago actualizado de las mismas.

2.3 Procedimiento de cobro judicial

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la ejecución de la Garantía ante las Autoridades colombianas competentes de conformidad con las Leyes Aplicables incluyendo las normas procesales vigentes.

Anexo A
Información sobre Abode

	INFORMACIÓN	
1.	Nombre, señalando su domicilio y dirección, la duración de la entidad y las causales de disolución.	**Nombre:** Abode Investments LLC **Domicilio:** Delaware **Dirección Oficina Principal:** 251 LITTLE FALLS DRIVE. WILMINGTON, DELAWARE. 19808 **Duración:** 25 años inicialmente, los miembros pueden aprobar unánimemente continuar con la sociedad después de transcurrido este plazo. **Causales de Disolución:** a) Automáticamente después de 25 años de constituida a no ser que los miembros aprueben unánimemente continuar con la Sociedad b) En caso de disolución judicial de conformidad con la normatividad aplicable. c). Por decisión unánime de sus miembros. d) Por la venta de todos los activos sustanciales de la Compañía, e) Si hay un "Evento de Disolución" y los miembros que permanezcan no llegan a un acuerdo para continuar con la compañía en un periodo de 90 días contados a partir de la ocurrencia de dicho evento o si los miembros que permanezcan en la Compañía no compran la participación del miembro que salga de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Acuerdo de Operación ("Operating Agreement").
2.	La naturaleza jurídica y régimen legal aplicable.	Abode Investments LLC es una "Limited Liability Company" sujeta a la Ley del Estado de Delaware, Estados Unidos.
3.	Actividad principal, breve reseña histórica de la entidad y datos sobre la conformación de la entidad.	La sociedad fue constituida el 18 de julio de 2019, su actividad principal es la compra, desarrollo y manejo de propiedad raíz con propósitos de inversión así como la inversión en compañías cuya actividad consista en la inversión en proyectos inmobiliarios. Sin perjuicio de dicha actividad principal, la sociedad puede desarrollar cualquier actividad lícita.
4.	Designación de los agentes que en Colombia recibirán en nombre del garante y en el de su patrimonio notificaciones de las actuaciones judiciales.	Nombre: Alonso Paredes Hernández Dirección: Cra. 7 No. 71 – 52 Torre B. Of. 1501 Teléfono: 3123311
5.	Calificación otorgada.	N/A
6.	Copia del último estado financiero de propósito general de fin de ejercicio, junto con el informe presentado por el garante sobre dicho estado financiero, acompañado de sus respectivas notas explicativas.	Se adjunta.
7.	Opinión legal emitida por un abogado idóneo, autorizado para ejercer como tal en el país o Estado a cuyas leyes se sometan las garantías, que no tenga interés alguno en el resultado del proceso de emisión, con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia acerca del perfeccionamiento de los respectivos contratos de garantía, de conformidad con las normas que les sean aplicables, así como de la capacidad y de quien lo representa para suscribir dichos contratos.	Se adjunta.

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

celebrado entre

INGEURBE S.A.S., INVERSIONES VALIN S.A.S., ZIMMER MANAGEMENT S.A.S, ALZA S.A.S. y RENTA URBANA S.A.S., como Garantes

ABODE INVESMENT; LLC como Garante Saliente.

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

17 agosto de 2022

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

Entre los suscritos, a saber:

(i) **INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Juan Camilo González Villaveces, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"),

(ii) **INVERSIONES VALIN S.A.S**, sociedad constituida por Escritura Pública No. siete mil quinientos cuarenta y siete (7.547) del ocho (08) de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988) de la Notaria Quince (15) de Medellín e inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día tres (03) de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve (1989) bajo el No. Seis mil doscientos (6.200) del Libro IX y con Registro Mercantil No. 21-219160-12, con domicilio en la ciudad de Medellín y con Nit. 800.100.491-4, representada en este documento por su Representante Legal Michael Moises Dyner Malca mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 1.127.802.497 la cual mediante Acta No. 26 de Asamblea de Accionistas del tres (03) de abril de dos mil diecinueve (2.019), debidamente inscrita el veinticinco (25) de junio de dos mil diecinueve (2.019) bajo el Número 19055 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato ("Inversiones Valin");

(iii) **ZIMMER MANAGEMENT S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número cuatrocientos cincuenta y seis (456) del cinco (05) de febrero de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaria Sexta (06) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante documento privado del representante legal del veintiséis (26) de noviembre de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el treinta (30) de diciembre de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01352111 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. No. 830.135.018 -3 representada en este documento por su Representante Legal, Fernando Alonso Paredes Hernandez mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.79145996 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato ("Zimmer Management");

(iv) **ALZA S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos veintiséis (3226) del veinticinco (25) de septiembre de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaria Diecisiete (17) del Circulo Notarial de Medellín, debidamente inscrita el dos (02) de febrero de dos mil diez (2.010) bajo el Número 1424 del Libro IX e identificada con NIT. No. 900.337.366-2 representada en este documento por su Representante Legal Juan Carlos Uribe

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

Lopez identificado con cédula de ciudadanía No 71.667.267 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato ("Alza").

(v) **RENTA URBANA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil doscientos ochenta y nueve (4.289) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil tres (2.003) de la Notaria Treinta y Cinco (34) del Círculo de Bogotá, la cual mediante Acta No. 36 de Junta de Socios del tres (03) de noviembre de dos mil once (2.011), debidamente inscrita el siete (07) de diciembre de dos mil once (2.011) bajo el Número 001533619 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, con NIT. 830.135.087-1 representada en este documento por su Representante Legal Carlos Felipe Cabezas Buritica identificado con cédula de ciudadanía 79.941.677 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato "Renta Urbana", quienes en conjunto con el Originador, Inversiones Valin, Zimmer Management, Alza (en adelante, los "Garantes").

(vi) **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante, el "Garante Saliente"); y

(vii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., 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, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

Hemos resuelto suscribir el presente Otrosí No. 1, al contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes en el Fideicomiso Morato a (en adelante, el "Otrosí"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que mediante documento privado del 8 de octubre de 2019, se constituyó el Fideicomiso FA Morato con NIT. 900.531.292-7, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

S.A., con el objeto de administrar el Lote Morato a través del cual se constituyó un patrimonio autónomo (en adelante, el "Contrato de Fiducia"), el cual ha sido modificado a través de Otrosí No. 1, 2 y 3, denominándose en la actualidad Fideicomiso FG Morato.

(b) Que el 21 de agosto de 2020, el Originador y el Garante Saliente, en calidad de garantes y el Acreedor Garantizado celebraron el Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato (para efectos de ese Otrosí, el "Contrato Original").

(c) Que a través del Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia que se adjunta como Anexo 1, las partes pretenden modificar el Contrato de Fiducia FG Morato, entre otros propósitos, para (i) reconocer que el Garante Saliente nunca fue titular de derechos fiduciarios bajo el Contrato de Fiducia, (ii) para reconocer la transferencia de derechos fiduciarios bajo el Contrato de Fiducia del Originador a Inversiones Valin SAS, Zimmer Management SAS, Alza SAS y Renta Urbana SAS y (iii) cambiar la naturaleza del Contrato de Fiducia para que deje de ser de garantía y pase a ser de administración inmobiliaria y cambiar la denominación del patrimonio autónomo creado en virtud del Contrato de Fiducia de "FG Morato" a "FA Morato".

(d) Que de conformidad con el Contrato Original la transferencia de Derechos Fiduciarios Pignorados y la celebración de modificaciones al Contrato de Fiducia requiere del consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor.

(c) Que el Acreedor Garantizado sujetó su consentimiento a la celebración del presente Otrosí y el registro de la modificación de la Garantía en los términos de este Otrosí en el Registro de Garantías Mobiliarias.

En consecuencia, las Partes han decidido suscribir el presente Otrosí, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Salvo por que en el presente Otrosí a los términos se les asigne una definición específica, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato Inicial.

Toda referencia al FG Morato en el Contrato Inicial se entenderá en adelante como una referencia al FA Morato.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Otrosí serán las previstas en la Sección 1.02 del presente Contrato.

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

CLÁUSULA II
MODIFICACIONES AL CONTRATO

Sección 2.01 Modificación a la Cláusula 3.01

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí la Cláusula 3.01 se leerá así:

Sección 2.02 *Sección 3.01 Términos de las Obligaciones Garantizadas*

Para los propósitos de los artículos 14, 41 y 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas y de la presente Garantía son los siguientes:

Acreedor Garantizado	*Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel cuyo vocero y administrador es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.*
Garantes	*Ingeurbe S.A.S.* *Inversiones Valin S.A.S* *Zimmer Management S.A.S.* *Alza S.A.S.* *Renta Urbana S.A.S.*
Obligaciones Garantizadas	*Los intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos a cargo del Acreedor Garantizado y los costos asociados a la ejecución de la presente Garantía (conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas").*
Monto máximo cubierto por la Garantía	*La suma de $139.060.000.000 (Moneda Corriente), el cual se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que el valor de las Obligaciones Garantizadas sea superior al valor aquí descrito, en el momento de la ejecución.*
Vigencia de la inscripción de la Garantía	*Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato y únicamente para efectos del artículo 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias es de 26 años.*
Bienes en Garantía	*Cien por ciento (100%) de los derechos, presentes o futuros, de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia Morato, incluidos todos los derechos que existan durante la vigencia del Contrato de Fiducia Morato y con*

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

ocasión de la terminación o liquidación por cualquier causa del Contrato de Fiducia Morato.

Los derechos presentes del Originador (Garante) como fideicomitente y beneficiario del Contrato de Fiducia Morato corresponden al 100% de los derechos que derivan de la calidad de fideicomitente y beneficiario del Contrato de Fiducia.

A partir de la firma del Otrosí, los derechos fiduciarios de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia, y en consecuencia los derechos fiduciarios dados en garantía quedarán distribuidos así:

GARANTE	*PARTICIPACIÓN*
ZIMMER MANAGEMENT SAS	*33.333333%*
INVERSIONES VALIN SAS	*16.666667%*
ALZA SAS	*16.666667%*
RENTA URBANA SAS	*5.000000%*
INGEURBE SAS	*28.333333%*
TOTAL	*100.000000%*

CLÁUSULA III DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Los Garantes manifiestan que las declaraciones y garantías realizadas por los Garantes iniciales en la Cláusula VII del Contrato son ciertas respecto de cada uno de los Garantes en la fecha de firma del presente Otrosí.

El Originador, Inversiones Valin S.A.S, Zimmer Management S.A.S., Alza S.A.S y Renta Urbana S.A.S., reconocen que por medio del presente Otrosí adquieren la calidad de Garantes respecto de las Garantías con las mismas obligaciones establecidas a cargo del Originador como Garante y los mismos derechos a favor del Acreedor Garantizado, según el Contrato.

CLÁUSULA IV
MISCELÁNEOS

Sección 4.01 Ausencia de otras modificaciones

Salvo por las modificaciones expresamente previstas en el presente Otrosí, el Contrato permanece sin modificación alguna.

Sección 4.02 Incorporación

Para todos los efectos legales y contractuales este Otrosí se entiende incorporado al Contrato.

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

INGEURBE S.A.S. como Originador y Garante,



_____

Nombre: **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

INVERSIONES VALIN S.A.S., como Garante,

Michael dyner

_____

Nombre: **MICHAEL MOISES DYNER MALCA**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

ZIMMER MANAGEMENT S.A.S., como Garante,



_____

Nombre: **FERNANDO A. PAREDES HERNANDEZ**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

ALZA S.A.S., como Garante,

Juan Uribe

_____

Nombre: **JUAN CARLOS URIBE LOPEZ**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

RENTA URBANA S.A.S., como Garante,



_____

Nombre: **CARLOS FELIPE CABEZAS BURITICÁ**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

ABODE INVESTMENTS LLC., como Garante Saliente

Edward Liberman

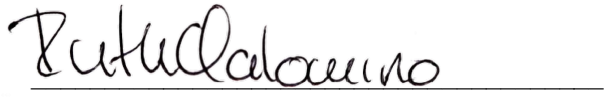
_____

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del Fideicomiso FG Morato (por convertirse en el Fideicomiso FA Morato a partir de la celebración del Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia), celebrado entre Ingeurbe S.A.S., Inversiones Valin S.A.S., Zimmer Management S.A.S., Alza S.A.S. y Renta Urbana S.A.S. como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado



Nombre: SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: ZVNVOD--HY8OY-RCEVF6VWJ60JWRWHOSEI8ERHG0SC8

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

Nombre: SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Cargo: Representante Legal

Anexo 5

A

Propuesta de Modificación al Modelo de Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO [NOMBRE][1]

celebrado entre

[INGEURBE S.A.S. y ABODE INVESTMENTS LLC, como Garantes][2]

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

[fecha][3]

[1] Será el fideicomiso titular del inmueble o los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial (el "**FideicomisoDerivado**").

[2] En caso de que el titular del Fideicomiso Derivado no sean los Garantes, deberá actuar como garante la persona o patrimonio autónomo que sea titular de la misma. Si se trata de tan solo un garante se cambiará el término definido al singular de Garante y se harán las adecuaciones gramaticales correspondientes al Garante en singular.

[3] El presente Contrato se suscribirá una vez el inmueble ya haya sido aportado. Mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia deberá estar cobijado por la Garantía Inicial.

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO [NOMBRE][4]

Entre los suscritos, a saber:

(i) **[INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Francisco José González Arellano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.252.668, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"), y **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante "Abode" y, junto con el Originador, en adelante, los "Garantes"[5])]; y

(ii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., 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, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

Hemos resuelto suscribir el presente contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes bajo el Contrato de Fiducia (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

---

[4] Será el fideicomiso titular del inmueble o los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial (el "**Fideicomiso Derivado**").

[5] El término Garante podrá ser cambiado por el singular Garante, si el Garante es tan solo el Fideicomiso FA Morato.

CONSIDERACIONES

(a) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. y Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP (en adelante "Coltel") suscribieron el denominado Acuerdo Marco el 28 de junio de 2019, el cual ha sido modificado de tiempo en tiempo (en adelante el "Acuerdo Marco");

(b) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un Contrato de Arrendamiento con Coltel mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento (en delante el "Contrato de Arrendamiento");

(c) Que mediante documento privado del 8 de octubre de 2019, las sociedades Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S en calidad de Fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, constituyeron el Fideicomiso FA Morato con NIT. 900.531.292-7. con el objeto de administrar el Lote Morato a través del cual se constituyó un patrimonio autónomo;

(d) Que mediante documento de fecha 22 de noviembre de 2019, registrado en la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, la sociedad Adobe Solida S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular a favor de la sociedad Abode Investments LLC;

(e) Que el 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento indicado; dicho Contrato de Arrendamiento ha sido modificado de tiempo en tiempo;

(f) Que mediante otrosí integral al contrato de fiducia descrito en el literal (c) de fecha 4 de febrero de 2020 se modificó integralmente el objeto del contrato de fiducia para que fuese un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y garantía y el Fideicomiso FA Morato pasó a denominarse Fideicomiso FG Morato (en adelante el "Fideicomiso Morato") y que mediante otrosí No. 2 el mismo se modificó para establecer ciertas protecciones a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, posteriormente modificado mediante otrosí No. 3 del 18 de agosto de 20230 y otrosí No. 4 del 17 de enero de 2023 (dicho contrato de fiducia, según sea modificado de tiempo en tiempo con posterioridad a este Contrato, en adelante será el "Contrato de Fiducia Morato");

(g) Que mediante documento de fecha 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular en el Fideicomiso Morato, a favor del Originador;

(h) Que mediante documento de fecha 5 de febrero de 2020, Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, en calidad de garantes, otorgaron una garantía mobiliaria de primer grado en favor de Coltel sobre los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato (en adelante la "Garantía en Favor de Coltel");

(i) Que el Originador decidió aportar los derechos económicos del Contrato de Arrendamiento al Acreedor Garantizado para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos;

(j) Que en virtud del Contrato de Fiducia de la Emisión el Originador asumió el compromiso de hacer que los Garantes constituyan una garantía mobiliaria sobre ciertos derechos fiduciarios.

En consecuencia, en virtud del Proceso de Titularización y las consideraciones anteriores, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la garantía mobiliaria aquí otorgada, la cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Los términos que se definen en el Anexo 1.01 – *Definiciones* del presente Contrato tendrán los significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en el presente Contrato, siempre que sean utilizados con mayúscula inicial. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos en el presente Contrato, tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

(a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;

(b) Una referencia a una Persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa Persona, a los cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento (incluyendo, pero sin limitarse, a las Personas resultantes de un proceso de fusión o escisión);

(c) Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino o femenino o forma neutra;

(d) Las referencias a este Contrato o a cualquier otro contrato, acuerdo o documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición según la misma se encuentre vigente de conformidad con sus respectivos términos;

(e) Todas las referencias a Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos deberán entenderse hechas respecto de las Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa;

(f) Las palabras "incluyendo", "incluye" e "incluir" se considerarán seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que expresamente se disponga otra cosa en este Contrato;

(g) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo del presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago en cuestión se efectuará en el Día Hábil inmediatamente siguiente, salvo que se produzca un cambio de mes calendario, caso en el cual el pago deberá hacerse en el Día Hábil inmediatamente anterior; lo anterior teniendo en cuenta que se seguirán causando y cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado;

(h) Cualesquier conceptos contables que no estén definidos en el Anexo 1.01 – *Definiciones* de este Contrato tendrán el significado que a dichos conceptos corresponde conforme a las NIIF.

(i) Las referencias a las Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido modificadas o remplazadas en cualquier momento y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición expedida en virtud de los mismos;

(j) Los títulos de las Cláusulas y Secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato, las Partes deberán sujetarse exclusivamente al contenido de sus consideraciones y cláusulas (incluyendo las secciones incluidas en cada cláusula), y de ninguna manera al título de estas últimas; y

(k) Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato. En caso de ambigüedad o duda en relación con la intención o interpretación de alguna Cláusula, Sección, Numeral, Literal, Párrafo o Anexo de este Contrato, los mismos se interpretarán como si hubieran sido redactados conjuntamente por las Partes y ninguna presunción o carga de la prueba se levantará para favorecer o desfavorecer a alguna de las Partes en virtud de la autoría de las disposiciones del presente Contrato.

CLÁUSULA II
OBJETO Y FINALIDAD

Sección 2.01 Objeto y Finalidad

(a) Conforme a los términos aquí estipulados y de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias y las Leyes Aplicables, los Garantes otorgan a favor del Acreedor Garantizado una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados (en adelante la "Garantía"). La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía al Acreedor Garantizado en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

(b) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el otorgamiento de esta Garantía limita o limitará los derechos del Acreedor Garantizado para la ejecución de cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, sin embargo la ejecución de cualquier otra garantía, constituye una causal inmediata de terminación de la presente Garantía. La presente Garantía amparará el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación.

CLÁUSULA III
OBLIGACIONES GARANTIZADAS

Sección 3.01 Términos de las Obligaciones Garantizadas

Para los propósitos de los artículos 14, 41 y 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas y de la presente Garantía son los siguientes:

Acreedor Garantizado	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel cuyo vocero y administrador es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Garantes	Ingeurbe SAS, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS.
Obligaciones Garantizadas	Los intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos a cargo del Acreedor Garantizado y los costos asociados a la ejecución de la presente Garantía (conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas").
Monto máximo cubierto por la Garantía	Corresponde al Saldo de Capital Vigente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado el avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial sujetos a la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, menos el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo. El valor indicado se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que dicho valor sea superior al aquí descrito.
Vigencia de la inscripción de la Garantía	Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato y únicamente para efectos del artículo 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias es del plazo existente entre la firma y el 27 de febrero de 2045 y un año más.
Bienes en Garantía	Significan el 100% de los derechos presentes o futuros, incluyendo los derechos de beneficio, que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

Sección 3.02 Garantía Incondicional e Irrevocable

La Garantía aquí constituida y las obligaciones de los Garantes establecidas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales. Por lo anterior, permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos de conformidad con el presente Contrato mientras existan Obligaciones Garantizadas pendientes de

cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

(a) Cualquier renovación, modificación o terminación del Contrato de Fiducia de la Emisión (salvo que dicha terminación ocurra como consecuencia de la extinción de todas las Obligaciones Garantizadas), o de cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renuncia, modificación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas bien sea, en el presente Contrato, en el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Prospecto, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso con respecto a las Obligaciones Garantizadas, al presente Contrato, o a cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores hasta el pago total de las Obligaciones Garantizadas;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas y;

(d) El vencimiento anticipado de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas o cualquier modificación en el plazo para su cumplimiento.

CLÁUSULA IV
DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía

Los Garantes otorgan la Garantía en favor y en beneficio del Acreedor Garantizado los Derechos Fiduciarios Pignorados indicado en la Sección 3.01 de este Contrato.

CLÁUSULA V
REGISTRO DE LA GARANTÍA

Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía

Esta Garantía se perfecciona por medio de la firma de las Partes del presente Contrato.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias

(a) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado para que inscriba la Garantía ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, prórroga o novación de la misma;

(b) El Acreedor Garantizado podrá solicitar a los Garantes que firmen o entreguen de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional razonablemente requerido y que adelanten cualquier acto que se considere necesario, o que sea, razonablemente, solicitado por el Acreedor Garantizado para efectos de garantizar que la Garantía sea válida y oponible. Los Garantes se obligan a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes y a realizar los actos razonablemente requeridos por el Acreedor Garantizado. Asimismo, con la suscripción del presente Contrato, los Garantes se obligan a entregar oportunamente y suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar el registro de la

Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejercer cualesquier derechos previstos en el presente Contrato; y

(c) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado a inscribir en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias cualquier modificación a los términos de la Garantía.

CLÁUSULA VI
DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

(a) Los Garantes se obligan a ejercer todos los derechos de los que sean titulares bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia Morato, o del Patrimonio Autónomo Emisor y del Prospecto.

(b) En particular los Garantes reconocen que el ejercicio de los siguientes derechos estará sujeto al consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado:

(i) Instruir o autorizar al Fideicomiso a celebrar cualquier contrato u operación pasiva de crédito o a garantizar la misma.

(ii) Instruir o autorizar al Patrimonio Autónomo la enajenación de cualquier parte del Inmueble Subyacente.

(iii) Consentir o aceptar la terminación del Contrato de Fiducia.

(iv) Modificar o consentir a la modificación a los términos del Contrato de Fiducia de forma tal que se afecten lo dispuesto en esta Sección.

(c) Los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. reconocen y aceptan que la terminación anticipada del Contrato de Fiducia por cualquiera de las partes requiere el consentimiento del Acreedor Garantizado. Si ocurriere un evento de terminación del Contrato de Fiducia por causas legales que no requiera del consentimiento del Acreedor Garantizado, serán exigibles en su integridad por ese solo hecho las Obligaciones Garantizadas.

CLÁUSULA VII
DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Los Garantes manifiestan que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor Garantizado suscribiera el presente Contrato y por ende reconoce que el Acreedor Garantizado ha accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de estas. Las Partes reconocen y aceptan que cualquier falsedad, inexactitud u omisión de las siguientes declaraciones y garantías constituirá un incumplimiento del presente Contrato.

Sección 7.01 Declaraciones y garantías de los Garantes

Cada Garante realiza las siguientes declaraciones en la Fecha de Firma, las cuales se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que se realice una modificación al presente Contrato y cada vez que

los Garantes soliciten el consentimiento del Acreedor Garantizado para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo el presente Contrato:

(a) Es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes Aplicables de su país de domicilio;

(b) Tiene todas las facultades y autorizaciones societarias requeridas para realizar sus actividades comerciales, poseer bienes, suscribir el presente Contrato y cumplir las obligaciones aquí previstas;

(c) El presente Contrato es válido, legal, vinculante y exigible de acuerdo con sus términos;

(d) La celebración y ejecución del presente Contrato no genera conflicto, ni contraviene las Leyes Aplicables, así como ninguna disposición, contrato, norma o reglamentación especial o general que le resulte aplicable o del que sea parte de acuerdo con los términos;

(e) Con excepción de las obligaciones de registro establecidas en el presente Contrato, no se necesita ninguna autorización, aprobación, presentación, registro ni ninguna otra acción de alguna autoridad para la validez, oponibilidad o exigibilidad del presente Contrato o de la Garantía aquí otorgada;

(f) (i) Es el titular pleno y legítimo de los Derechos Fiduciarios Pignorados; y (ii) los mismos no están sometidos a Gravámenes de ningún tipo (distinto a la Garantía en Favor de Coltel), litigios, ni han sido transferidos, ni han sido prometidos en venta ni sobre ellos se han conferido opciones de venta;

(g) No ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios Pignorados, su condición financiera, sus operaciones o su capacidad para cumplir sus obligaciones bajo el presente Contrato, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato; y

(h) La celebración y cumplimiento de este Contrato (i) ha sido debidamente autorizada por todos los órganos sociales o Autoridades necesarias; (ii) no requiere el consentimiento o aprobación de la junta directiva o funcionarios de los Garantes, sus accionistas o socios, diferentes de los que ya han sido obtenidos en la Fecha de Firma; y (iii) no viola ninguna disposición contractual de la que sea parte cualquiera de los Garantes.

CLÁUSULA VIII
OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 8.01 Obligaciones de los Garantes

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables y, en especial, de aquellas establecidas en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como de las demás obligaciones consagradas en el presente Contrato, cada Garante se obliga a:

(a) Abstenerse de transferir, enajenar, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera disponer u obligarse en el futuro a disponer de los Derechos Fiduciarios

Pignorados, sin el consentimiento previo y escrito del Acreedor Garantizado. En todo caso, cada Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, no podrán llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados sin la autorización del Acreedor Garantizado. En todo caso, los Garantes podrán transferir los Derechos Fiduciarios Pignorados a los Cesionarios Permitidos siempre y cuando se mantenga el mismo grado de la Garantía aquí constituida y de que los Derechos Fiduciarios Pignorados se transferirán sujetos a la Garantía en su plenitud;

(b) Abstenerse de otorgar a terceros cualquier derecho o garantía, o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados;

(c) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato al Acreedor Garantizado relativo a los Derechos Fiduciarios Pignorados (y todos los derechos relacionados con los mismos), contra las demandas y reclamos de cualquier Persona;

(d) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado, el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, de cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de cada Garante en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos al Acreedor Garantizado por esta Garantía (o la posible ocurrencia de cualquier de los eventos anteriores), así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados que pueda poner en riesgo el cumplimiento del Contrato de Fiducia de la Emisión;

(e) Cumplir y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias;

(f) Asumir todos los gastos derivados de la constitución, modificación, extensión, ejecución o cancelación de la Garantía; y

(g) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado al Día Hábil siguiente en que tenga conocimiento, acerca de cualquier demanda o proceso judicial o administrativo (incluyendo cualquier solicitud de admisión a procesos de insolvencia, reorganización o similares) iniciado o entablado en su contra, en el cual se vean o se pueda razonablemente esperar que se vean involucrados los Derechos Fiduciarios Pignorados, a fin de que el Acreedor Garantizado pueda ejercer con prontitud los derechos que se derivan de esta Garantía.

(h) Entregar al Acreedor Garantizado una certificación expedida por la fiduciaria vocera del Fideicomiso, en la cual indique que los Garantes son los fideicomitentes y beneficiarios de dicho fideicomiso.

(i) Entregar en su calidad de fideicomitentes del Fideicomiso, una instrucción irrevocable aceptada por la fiduciaria correspondiente, donde se indique que la fiduciaria se abstendrá de ejecutar los actos descritos en la Sección 6.01Sección 6.01 del presente Contrato sin la aprobación previa del acreedor garantizado.

CLÁUSULA IX
EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Ejecución de la Garantía

A partir del momento en que los Garantes reciban del Acreedor Garantizado, una Notificación de Ejecución, en los términos del Anexo 9.01(1), las Partes expresamente acuerdan y autorizan la ejecución de la Garantía objeto del presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Anexo 9.01(2). del presente Contrato, salvo que el evento o circunstancia que dio lugar a la Notificación de Ejecución haya sido subsanado, en cuyo caso el Acreedor Garantizado enviará una notificación que suspenda o termine los efectos de una Notificación de Ejecución.

De igual manera, a partir del momento en que los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo reciba copia de la Notificación de Ejecución, cualquier derecho derivado de los Derechos de Fiduciarios Pignorados a emitir instrucciones, participar en cualquier comité del Patrimonio Autónomo o en general ejercer cualquier derecho de decisión respecto del Contrato de Fiducia o del Patrimonio Autónomo o de los bienes que lo conforman sólo podrá ser ejercido por el Acreedor Garantizado. Los Garantes liberan de cualquier responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo cuando siga las instrucciones que emita el Acreedor Garantizado en los términos de este párrafo y aceptan que es la obligación de la Credicorp Capital Fiduciaria S.A. seguir dichas instrucciones aún en el evento en que cualquiera de los Garantes objete el derecho del Acreedor Garantizado de entregar la Notificación de Ejecución o de cualquiera otra manera el derecho del Acreedor Garantizado a ejercer todos o cualquiera de los derechos de decisión derivados del Contrato de Fiducia.

Sección 9.02 Recursos Acumulables

(a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados al Acreedor Garantizado y a los Garantes se otorgan en adición de cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos al Acreedor Garantizado y a los Garantes bajo este Contrato, el Contrato de Fiducia, el Contrato de Fiducia de la Emisión y las Leyes Aplicables, o actos o decisiones de una Autoridad. Todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y a discreción de cada Parte;

(b) Todos estos derechos, poderes, facultades y recursos serán acumulables y el ejercicio o el inicio del ejercicio de uno no implicará la renuncia de ningún otro de dichos derechos. Ni la demora ni la omisión por parte del Acreedor Garantizado en el ejercicio de tales derechos, poderes, facultades y recursos, menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia a los mismos. La falta de Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos del Acreedor Garantizado en virtud de este Contrato, el Contrato de Fiducia, el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Contrato de Fiducia Morato; y

(c) En el evento en que el Acreedor Garantizado entable cualquier demanda o procedimiento extrajudicial para hacer valer los derechos aquí establecidos, y obtengan una sentencia o pronunciamiento favorable, entonces en tal proceso el Acreedor Garantizado tendrá derecho al reembolso por parte de los Garantes de los gastos razonables en que hubiere incurrido,

incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad competente.

CLÁUSULA X
MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia y Prelación

(a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:

(i) El pago total y la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas; y

(b) La Garantía será de primer grado.

(c) Una vez (i) que no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión y el valor de los derechos fiduciarios pignorados cuyo activo subyacente corresponda al Área Arrendable Final sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión según se prevé en el Contrato de Fiducia de la Emisión, el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias; y

(d) Si el Acreedor Garantizado no cancela el registro de la Garantía dentro del Plazo Máximo de Respuesta, se entenderá como causal de incumplimiento del presente Contrato y los Garantes podrán solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Para efectos de claridad, el término de quince (15) días previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, comenzará a correr el Día Hábil siguiente al vencimiento del Plazo Máximo de Respuesta.

Sección 10.02 Modificaciones

(a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante legal de cada una de las Partes. Las modificaciones deberán constar por escrito mediante documentos firmados por las Partes, los cuales serán anexados al presente Contrato y se entenderán parte integral de éste; y

(b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por el Acreedor Garantizado en el Registro de Garantías Mobiliarias, mediante el formulario de modificación según lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.03 Cesión

(a) El Acreedor Garantizado no podrá ceder, parcial o totalmente, este Contrato; y

(b) Los Garantes podrán ceder, parcial o totalmente, este Contrato previa aceptación o consentimiento del Acreedor Garantizado, salvo por la cesión hecha a favor de un Cesionario Permitido en virtud de la enajenación de los Derechos Fiduciarios Pignorados a favor de un Cesionario Permitido en cuyo caso no se requiere aceptación o consentimiento previo.

Sección 10.04 Nulidades

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 Irrenunciabilidad

Ninguna demora u omisión en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso al amparo del presente Contrato perjudicará los derechos, facultades o recursos del Acreedor Garantizado, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquellos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.06 Indemnidad

Los Garantes indemnizarán y mantendrán indemne al Acreedor Garantizado, a sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, perjuicio, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios razonables de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, que resulte de las operaciones o actos de los Garantes previstos en este Contrato.

Sección 10.07 Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y documentados gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por los Garantes incluyendo, pero no limitado a, los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 y la Cláusula IX del presente Contrato. Cualquier costo asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por el Acreedor Garantizado de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.

Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser imputado en el orden y prelación dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.08 Recurso inmediato

Los Garantes renuncian expresamente a cualquier derecho de requerir al Acreedor Garantizado o la Persona que actúe en nombre y en favor de este, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente a los Garantes bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición del Contrato de Fiducia de la Emisión que señale lo contrario.

Sección 10.09 Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través del Acreedor Garantizado. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna

notificación a través del Acreedor Garantizado iniciarán a contarse desde el envío o recepción de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificados en cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones:

Los Garantes
Persona de Contacto: Juan Camilo González
Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2 de Bogotá
Correo electrónico: jgonzalez@ingeurbe.com
Teléfono: 3212378837

El Acreedor Garantizado
Persona de Contacto: Silvia Palomino
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: +5713078047

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 10.10 Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se rige por las Leyes Aplicables en Colombia. Salvo por los procedimientos previstos en la Cláusula IX y en el Anexo 9.01(2) del presente Contrato, toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por los jueces competentes de la República de Colombia.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

LOS GARANTES

INGEURBE S.A.S.,

_____

Nombre: JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES

Cargo: Representante Legal

ABODE INVESTMENTS LLC.,

_____

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del [*insertar nombre del Patrimonio Autónomo*], celebrado entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado.

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

Anexo 1.01
Definiciones

"Afiliada" significa, con respecto a una Persona determinada, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada, o está bajo el Control común de dicha Persona determinada.

"Cesionario Permitido" significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S., o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

"Contrato" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente documento.

"Contrato de Fiducia" significa el Contrato de Fiducia celebrado entre los Garantes y [Credicorp Capital Fiduciaria S.A.] como sociedad fiduciaria [_] en fecha [_] para la constitución del Patrimonio Autónomo y al cual se aportará el dominio pleno libre de gravámenes y limitaciones, distintas de la servidumbre constituida a favor de Coltel en los términos del Acuerdo Marco, del Inmueble Subyacente y que preverá (i) la imposibilidad de su modificación o terminación por acuerdo de las partes sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad de transferir o gravar el Inmueble Subyacente en todo o en parte sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad del Patrimonio Autónomo de celebrar o asumir cualquier operación pasiva de crédito o garantizar cualquier operación pasiva de crédito propia o de terceros, (iv) la obligación de la sociedad fiduciaria de incluir en cualquier contrato celebrado por el Patrimonio Autónomo que el derecho del acreedor según el correspondiente contrato a reclamar cualquier suma al Patrimonio Autónomo sólo podrá hacerse efectiva contra los bienes que no sean el Inmueble Subyacente y (v) el derecho del Acreedor Garantizado a disponer la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del Inmueble Subyacente si ocurriere la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento.

"Contrato de Fiducia Morato" tiene el significado previsto en el acápite de consideraciones de este Contrato.

"Contrato de Fiducia de la Emisión" significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía para la titularización de los Derechos Económicos del Originador bajo el Contrato de Arrendamiento suscrito entre el Originador y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en calidad de agente de manejo el [*insertar fecha*].

"Derechos Fiduciarios Pignorados" significan el 100% de los derechos presentes o futuros que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y (ii) a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

"Fecha de Firma" significa la fecha en que cada una de las Partes haya suscrito el presente Contrato. En el supuesto en que las Partes suscriban el presente Contrato en fechas distintas, la Fecha de Firma será la última de dichas fechas.

"Fiduciaria" tiene el significado otorgado a este término en las consideraciones del presente Contrato.

"Fideicomiso" significa el patrimonio autónomo creado en virtud del Contrato de Fiducia.

"Inmueble Subyacente" corresponde a los inmuebles identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias [*insertar folios de matrícula correspondientes a los inmuebles en que se ubique el Área Arrendable Inicial*], bajo el entendido de que si hubiere una reubicación del Área Arrendable Inicial en los términos del Contrato de Arrendamiento, dejarán de ser considerados Inmueble Subyacente los inmuebles que dejen de corresponder al Área Arrendable Inicial y pasarán a ser Inmueble Subyacente los inmuebles que pasen a formar parte del Área Arrendable Inicial, bajo el entendido de que la calidad de Inmueble Subyacente no se perderá hasta que en efecto el Patrimonio Autónomo sea el titular del dominio libre de gravámenes y limitaciones (distintas de la servidumbre a favor de Coltel según el Acuerdo Marco) de todos los Inmuebles que vaya a conformar el Área Arrendable Inicial según dicha reubicación permitida y siempre y cuando un avalúo de un tercero independiente confirme que el valor del Inmueble Subyacente es por lo menos igual al valor máximo de las Obligaciones Garantizadas registrado de conformidad con este Contrato.

"Ley de Garantías Mobiliarias" significa la Ley 1676 de 2013 expedida por el Congreso de la República de Colombia, según sea modificada en cualquier momento, junto con los Decretos 400 de 2014 y 1835 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que la complementen, adicionen o desarrollen.

"NIIF" significan las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas y vigentes de tiempo en tiempo, por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (lo cual incluye las normas, estándares e interpretaciones aprobadas por la Junta y las Normas Internacionales de Contabilidades emitidas anteriormente), conjuntamente, así como sus pronunciamientos y conceptos emitidos de tiempo en tiempo al respecto, aplicados uniformemente, en la jurisdicción en la que la Persona en cuestión esté constituida, según sea aplicable.

"Notificación de Ejecución" significa la notificación que sea enviada por el Acreedor Garantizado a los Garantes, sustancialmente en los términos previstos en el Anexo 9.01(1), informando (a) que ha ocurrido un evento de que autoriza la ejecución de la Garantía de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión; (b) la procedencia de la ejecución del Contrato, (c) el valor total de las Obligaciones Garantizadas a la fecha de notificación y (d) cualquier valor adeudado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

"Notificación de Inicio" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Obligaciones Garantizadas" tiene el significado otorgado a este término en la Sección 3.01 del presente Contrato.

"Partes" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente Contrato.

"Participantes" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Patrimonio Autónomo" significa el patrimonio autónomo denominado [_] y creado en virtud del Contrato de Fiducia.

"Plazo Máximo de Respuesta" significa el término de 30 días hábiles contados desde la fecha en que los Garantes hayan solicitado la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias con ocasión de una la ocurrencia de una causal de cancelación en los términos de este Contrato.

"Prospecto" tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de colocación en el cual se establecen los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y el RNVE.

"Registro de Garantías Mobiliarias" significa el registro de garantías mobiliarias contemplado en la ley 1676 de 2013.

"Saldo de Capital Vigente" es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

"Títulos" son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos.

Anexo 9.01(1)
Formato de Notificación de Evento de Ejecución

[*Insertar ciudad*], [*insertar día*] de [*insertar mes*] de 20[*insertar año*]

Señores

INGEURBE S.A.S., Garante

ABODE INVESTMENTS LLC

Referencia: Notificación de Evento de Ejecución

Contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del [*nombre del Patrimonio Autónomo*]

Apreciados señores:

Hacemos referencia al contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del [*nombre del Patrimonio Autónomo*] celebrado el [__] de [__] de [__] (el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios") entre [__].

Los términos que se utilicen con primera letra en mayúscula y que no estén definidos en la presente notificación tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 9.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, enviamos a ustedes la presente Notificación de Evento de Ejecución, y por medio de la misma le notificamos lo siguiente:

(i) Que de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión ha ocurrido un evento que permite la ejecución de la Garantía; y

(ii) Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.01. del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, el suscrito, procederá a iniciar los procedimientos de ejecución de la Garantía en los términos previstos en el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

Cordialmente,

_____

Nombre: [*insertar nombre*]

No. de Identificación: [*incluir número de identificación*]

Cargo: [*representante legal*]

Anexo 9.01(2)
Procedimiento de Ejecución

1. Definiciones

Las palabras que inicien con primera letra en mayúscula en este Anexo tendrán el significado que se les asigna a continuación:

"Activos Objeto de Ejecución" Son los Derechos Fiduciarios Pignorados.

"Banca de Inversión" Significa una cualquier banca de inversión que cumpla con los Criterios de Independencia.

"Criterios de Independencia" Significa los siguientes criterios: (i) que a la fecha de la Notificación de Ejecución de la Garantía ni durante los 12 meses anteriores a la misma la Banca de Inversión seleccionada se encuentre o haya prestado servicios de cualquier tipo a cualquiera de los Garantes; (ii) que no sea una filial, una subsidiaria o Afiliada del Acreedor Garantizado y/o de cualquiera de los Garantes; y (iii) que la Banca de Inversión emita una certificación a los Garantes y Acreedor Garantizado, en la que conste el cumplimiento de las anteriores condiciones y se obligue a que tales condiciones se sigan cumpliendo durante todo el procedimiento de ejecución de la Garantía.

"Entidad del Procedimiento" Significa el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

"Notificación de Inicio" Significa la notificación enviada por el Acreedor Garantizado, informando el inicio del proceso de ejecución especial, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

"Nuevo Adquirente" Significa cualquier Persona que resulte adjudicataria del derecho a adquirir los Activos Objeto de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el presente Anexo.

"Participantes" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(vi) del presente Anexo.

"Precio Justo de Mercado" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(ii) del presente Anexo.

"Procedimiento de Ejecución Especial" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.1 del presente Anexo.

"Proceso de Selección" Tiene el significado otorgado a este término en la Sección 2.2.3(iii) del presente Anexo.

2. Mecanismo de Ejecución

Una vez remitida una Notificación de Ejecución, cada Garante autoriza al Acreedor Garantizado para que este recurra a su elección a uno de los siguientes mecanismos de ejecución de la Garantía.

2.1. Procedimiento de pago directo

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la transferencia al Acreedor Garantizado de la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución. El Acreedor Garantizado podrá realizar la ejecución de la garantía por pago directo, de manera tal que con una simple notificación a la fiduciaria vocera del Fideicomiso, la fiduciaria deberá registrar automáticamente los Derechos Fiduciarios Pignorados en favor del Acreedor Garantizado.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 60 y el numeral 1 del artículo 62 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que el avalúo de los Activos Objeto de Ejecución lo realizará un perito escogido por sorteo, de la lista que para tal fin disponga la Superintendencia de Sociedades. El procedimiento para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución se realizará conforme lo disponga la Ley Aplicable para el pago directo (en lo no regulado en la presente Sección).

2.2. Procedimiento de Ejecución Especial

2.2.1 *Generalidades*

Cuando quiera que se busque el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 62, numeral uno, de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes se someterán al procedimiento descrito en los artículos 62 a 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias y en el Decreto 1835 de 2015, salvo por las exclusiones, salvedades o pactos especiales en relación con dicho procedimiento, previstas en el presente Anexo (el "Procedimiento de Ejecución Especial").

El Acreedor Garantizado, en cualquier momento a partir de la remisión de una Notificación de Ejecución, podrá iniciar el Procedimiento de Ejecución Especial, teniendo en cuenta que:

(i). El Acreedor Garantizado dará inicio al Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía mediante la inscripción del correspondiente formulario de registro de ejecución de la garantía mobiliaria del presente Contrato en el Registro de Garantías Mobiliarias, inscripción que tendrá efectos de notificación del inicio de la ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias (la "Notificación de Inicio"). La Notificación de Inicio se entenderá entregada a cada Garante con la inscripción del formulario antes mencionado en el Registro de Garantías Mobiliarias;

(ii). Dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, el Acreedor Garantizado, deberá escoger la Entidad del Procedimiento, so pena de tener que iniciar el proceso de ejecución nuevamente según lo descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias;

(iii). A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (si hay lugar a la oposición de la ejecución fundada en las causales previstas en el artículo 66 de la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad del Procedimiento llevará a cabo el trámite en los términos previstos de dicho artículo), el Acreedor Garantizado procederá con la ejecución especial de la Garantía de conformidad con las reglas y procedimientos especiales establecidos en este Anexo y, en lo no

establecido en este Anexo y el presente Contrato, de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias y el Decreto 1835 de 2015;

(iv). El Procedimiento de Ejecución Especial será llevado ante la Entidad del Procedimiento;

(v). Para efectos de lo previsto en el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, cada Garante declara que no podrán alegar que las Obligaciones Garantizadas se encuentran sujetas a plazo, ni a ninguna condición suspensiva cuando el Acreedor Garantizado entregue una Notificación de Ejecución;

(vi). Para efectos de la prueba de la extinción de las Obligaciones Garantizadas a la que hace referencia el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que únicamente se tendrá en cuenta un paz y salvo expedido por el Acreedor Garantizado o la copia de los documentos que acrediten el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas efectuado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión, así como (i) la totalidad de los intereses de plazo; y (ii) la totalidad de los costos, gastos e indemnizaciones a los que hagan referencia el Contrato de Fiducia de la Emisión, todo lo anterior, en caso de ser aplicable según cada una de esas cuantías sean ajustadas en los términos previstos en éstos últimos;

(vii). El avalúo previsto en el inciso primero del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias será realizado por la Banca de Inversión, en los términos previstos en la Sección 2.2.2 del presente Anexo;

(viii). Las Partes excluyen expresamente la aplicación del inciso segundo del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias y, en su lugar, de conformidad con el artículo 71, establecen las reglas contenidas en la Sección 2.2.3 del presente Anexo.

2.2.2. *Selección del Avaluador*

(i). El Acreedor Garantizado, seleccionará y contratará los servicios de una Banca de Inversión que cumpla con los Criterios de Independencia. El Acreedor Garantizado enviará a cada Garante una lista con tres (3) nuevas Bancas de Inversión, a su elección, e Ingeurbe (por cuenta de ambos Garantes) tendrá un plazo de cuatro (4) Días Hábiles para seleccionar la Banca de Inversión de su preferencia. Transcurrido este plazo sin que el Ingeurbe haya escogido la Banca de Inversión, el Acreedor Garantizado quedará facultado para seleccionar cualquiera de las Bancas de Inversión comunicadas a los Garantes. La selección será realizada en cualquier tiempo por parte del Acreedor Garantizado, pero dicha selección, así como su notificación a cada uno de los Garantes, serán requisito para el inicio de los mecanismos de ejecución que se establecen en la Sección 2.1 y 2.2 del presente Anexo.

(ii). El Acreedor Garantizado elegirá la Banca de Inversión, la cual deberá cumplir con los Criterios de Independencia.

(iii). La Banca de Inversión podrá ser designada por el Acreedor Garantizado para adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución, y para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Activos Objeto de Ejecución.

2.2.3. *Reglas del Procedimiento de Ejecución Especial*

Las Partes autorizan y aceptan irrevocablemente, las siguientes reglas del Procedimiento de Ejecución Especial:

(i). Una vez contratada, la Banca de Inversión deberá realizar la valoración de los Activos Objeto de Ejecución de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y generalmente aceptados por Bancas de Inversión en procesos de valoración y de venta de activos similares.

(ii). El resultado de la valoración en los términos anteriores deberá expresarse en el precio justo de mercado de los Activos Objeto de Ejecución (el "Precio Justo de Mercado"). La Banca de Inversión deberá llevar a cabo el proceso de venta de forma tal que se procure el pago de las Obligaciones Garantizadas.

(iii). La decisión de iniciar el procedimiento para la selección del o los Nuevos Adquirentes (el "Proceso de Selección"), después de la determinación del Precio Justo de Mercado es una decisión del Acreedor Garantizado.

(iv). El Proceso de Selección que adelante la Banca de Inversión de conformidad con las instrucciones del Acreedor Garantizado deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes reglas y principios:

(a) La convocatoria para la adjudicación del derecho de compra de los Activos Objeto de Ejecución podrá ser pública o privada, siempre y cuando, en este último caso, sea dirigida a tres o más potenciales interesados;

(b) Ninguno de los participantes del Proceso de Selección podrá ser beneficiario real de los Garantes ni al momento del Proceso de Selección ni al momento de adjudicación de las Activos Objeto de Ejecución (los "Participantes"). Para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución no será necesario que exista pluralidad de Participantes;

(c) La adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución podrá realizarse al Participante que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio del Acreedor Garantizado teniendo en cuenta el Precio Justo de Mercado. Para todos los efectos se entenderá que la evaluación de las "mejores condiciones" comprende no solo la evaluación del precio ofrecido sino también de las condiciones de pago. Cada Garante acepta que el precio de enajenación o de dación en pago podrá ser inferior al Precio Justo de Mercado, siempre que (i) no cuenten con ofertas por un valor igual o superior al Precio Justo de Mercado y en condiciones de pago aceptables el Acreedor Garantizado, y (ii) tales ofertas no sean por un valor inferior al setenta por ciento (70%) del Precio Justo de Mercado. El Acreedor Garantizado podrá optar en cualquier momento por satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas directamente con los Activos Objeto de Ejecución, recibiéndolas en pago por el setenta (70%) del Precio Justo de Mercado.

(d) Para efectos de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, cada Garante, de manera incondicional e irrevocable, otorga poder especial al Acreedor Garantizado, pero tan amplio y suficiente como sea necesario, para adelantar, en nombre y representación de cada Garante, todos los trámites que sean necesarios, apropiados o conexos para efectos de negociar y transferir los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente en la forma prevista anteriormente y para el perfeccionamiento de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, incluyendo sin limitación, los registros que correspondan, los reportes de información que se requieran de conformidad con la regulación cambiaria y cumplir con los trámites para la debida

tradición de los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente;

(e) Siempre y cuando se haya dado aplicación a las reglas de ejecución aquí pactadas, (a) cada Garante renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Activos Objeto de Ejecución tales como precio, forma de pago, comprador y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa o el contrato de transferencia aplicable que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso; y (b) el Acreedor Garantizado no será responsable por cualquier perjuicio que se le pueda causar a cada Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado; y

(f) Para efectos de la aplicación de pagos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias no será aplicable. Por el contrario, las Partes acuerdan que los recursos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución se depositarán en la cuenta designada para el efecto por el Acreedor Garantizado. No obstante, lo anterior, en concordancia con el numeral 3 de tal artículo, el remanente, si lo hubiere, se entregará, a cada Garante, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la recepción de los recursos derivados de la ejecución de esta Garantía, en la cuenta que cada Garante designe para tales efectos.

(v). Una vez el Procedimiento de Ejecución Especial haya sido realizado satisfactoriamente y, no se haya podido efectuar la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el Acreedor Garantizado podrán obtener la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución mediante una transferencia a título de dación en pago; y

(vi). Para efectos de determinar el monto de las Obligaciones Garantizadas durante este proceso de ejecución especial previsto en este Anexo, las Partes acuerdan que se deberá tener en cuenta el monto total pendiente de pago actualizado de las mismas.

2.3 Procedimiento de cobro judicial

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la ejecución de la Garantía ante las Autoridades colombianas competentes de conformidad con las Leyes Aplicables incluyendo las normas procesales vigentes.

Anexo A [6]
Información sobre Garante del Exterior

	INFORMACIÓN	
1.	Nombre, señalando su domicilio y dirección, la duración de la entidad y las causales de disolución.	
2.	La naturaleza jurídica y régimen legal aplicable.	
3.	Actividad principal, breve reseña histórica de la entidad y datos sobre la conformación de la entidad.	
4.	Designación de los agentes que en Colombia recibirán en nombre del garante y en el de su patrimonio notificaciones de las actuaciones judiciales.	
5.	Calificación otorgada.	No aplica
6.	Copia del último estado financiero de propósito general de fin de ejercicio, junto con el informe presentado por el garante sobre dicho estado financiero, acompañado de sus respectivas notas explicativas.	
7.	Opinión legal emitida por un abogado idóneo, autorizado para ejercer como tal en el país o Estado a cuyas leyes se sometan las garantías, que no tenga interés alguno en el resultado del proceso de emisión, con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia acerca del perfeccionamiento de los respectivos contratos de garantía, de conformidad con las normas que les sean aplicables, así como de la capacidad y de quien lo representa para suscribir dichos contratos.	

[6] Solo es necesario si el garante es una entidad del exterior.

Anexo 5

B

Documento que muestra los cambios propuestos al Modelo de Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO [NOMBRE][1]

celebrado entre

[INGEURBE S.A.S. y ABODE INVESTMENTS LLC, como Garantes][2]

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

[fecha][3]

[1] Será el fideicomiso titular del inmueble o los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial (el "~~Fideicomiso Derivado~~**FideicomisoDerivado**").

[2] En caso de que el titular del Fideicomiso Derivado no sean los Garantes, deberá actuar como garante la persona o patrimonio autónomo que sea titular de la misma. Si se trata de tan solo un garante se cambiará el término definido al singular de Garante y se harán las adecuaciones gramaticales correspondientes al Garante en singular.

[3] El presente Contrato se suscribirá una vez el inmueble ya haya sido aportado. Mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia deberá estar cobijado por la Garantía Inicial.

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO [NOMBRE][3][4]

Entre los suscritos, a saber:

(i) **[INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Francisco José González Arellano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.252.668, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"), y **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante "Abode" y, junto con el Originador, en adelante, los "Garantes"[5])]; y

(ii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., 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, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

[3][4] Será el fideicomiso titular del inmueble o los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial (el "**Fideicomiso Derivado**").

[5] El término Garante podrá ser cambiado por el singular Garante, si el Garante es tan solo el Fideicomiso FA Morato.

Hemos resuelto suscribir el presente contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes bajo el Contrato de Fiducia (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. y Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP (en adelante "Coltel") suscribieron el denominado Acuerdo Marco el 28 de junio de 2019, el cual ha sido modificado de tiempo en tiempo (en adelante el "Acuerdo Marco");

(b) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un Contrato de Arrendamiento con Coltel mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento (en delante el "Contrato de Arrendamiento");

(c) Que mediante documento privado del 8 de octubre de 2019, las sociedades Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S en calidad de Fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, constituyeron el Fideicomiso FA Morato con NIT. 900.531.292-7. con el objeto de administrar el Lote Morato a través del cual se constituyó un patrimonio autónomo;

(d) Que mediante documento de fecha 22 de noviembre de 2019, registrado en la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, la sociedad Adobe Solida S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular a favor de la sociedad Abode Investments LLC;

(e) Que el 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento indicado; dicho Contrato de Arrendamiento ha sido modificado de tiempo en tiempo;

(f) Que mediante otrosí integral al contrato de fiducia descrito en el literal (c) de fecha 4 de febrero de 2020 se modificó integralmente el objeto del contrato de fiducia para que fuese un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y garantía y el Fideicomiso FA Morato pasó a denominarse Fideicomiso FG Morato (en adelante el "Fideicomiso Morato") y que mediante otrosí No. 2 el mismo se modificó para establecer ciertas protecciones a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, posteriormente modificado mediante otrosí No. 3 del 18 de agosto de 20230 y otrosí No. 4 del 17 de enero de 2023 (dicho contrato de fiducia, según sea modificado de tiempo en tiempo con posterioridad a este Contrato, en adelante será el "Contrato de Fiducia Morato");

(g) Que mediante documento de fecha 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular en el Fideicomiso Morato, a favor del Originador;

(h) Que mediante documento de fecha 5 de febrero de 2020, Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, en calidad de garantes, otorgaron una garantía mobiliaria de primer grado en favor de Coltel sobre los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato (en adelante la "Garantía en Favor de Coltel");

(i) Que el Originador decidió aportar los derechos económicos del Contrato de Arrendamiento al Acreedor Garantizado para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos;

(j) Que en virtud del Contrato de Fiducia de la Emisión el Originador asumió el compromiso de hacer que los Garantes constituyan una garantía mobiliaria sobre ciertos derechos fiduciarios.

En consecuencia, en virtud del Proceso de Titularización y las consideraciones anteriores, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la garantía mobiliaria aquí otorgada, la cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Los términos que se definen en el Anexo 1.01 – *Definiciones* del presente Contrato tendrán los significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en el presente Contrato, siempre que sean utilizados con mayúscula inicial. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos en el presente Contrato, tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

(a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;

(b) Una referencia a una Persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa Persona, a los cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento (incluyendo, pero sin limitarse, a las Personas resultantes de un proceso de fusión o escisión);

(c) Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino o femenino o forma neutra;

(d) Las referencias a este Contrato o a cualquier otro contrato, acuerdo o documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición según la misma se encuentre vigente de conformidad con sus respectivos términos;

(e) Todas las referencias a Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos deberán entenderse hechas respecto de las Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa;

(f) Las palabras "incluyendo", "incluye" e "incluir" se considerarán seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que expresamente se disponga otra cosa en este Contrato;

(g) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo del presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago en cuestión se efectuará en el Día Hábil inmediatamente siguiente, salvo que se produzca un cambio de mes calendario, caso en el cual el pago deberá hacerse en el Día Hábil inmediatamente anterior; lo anterior teniendo en cuenta que se seguirán causando y cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado;

(h) Cualesquier conceptos contables que no estén definidos en el Anexo 1.01 – *Definiciones* de este Contrato tendrán el significado que a dichos conceptos corresponde conforme a las NIIF.

(i) Las referencias a las Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido modificadas o remplazadas en cualquier momento y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición expedida en virtud de los mismos;

(j) Los títulos de las Cláusulas y Secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato, las Partes deberán sujetarse exclusivamente al contenido de sus consideraciones y cláusulas (incluyendo las secciones incluidas en cada cláusula), y de ninguna manera al título de estas últimas; y

(k) Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato. En caso de ambigüedad o duda en relación con la intención o interpretación de alguna Cláusula, Sección, Numeral, Literal, Párrafo o Anexo de este Contrato, los mismos se interpretarán como si hubieran sido redactados conjuntamente por las Partes y ninguna presunción o carga de la prueba se levantará para favorecer o desfavorecer a alguna de las Partes en virtud de la autoría de las disposiciones del presente Contrato.

CLÁUSULA II
OBJETO Y FINALIDAD

Sección 2.01 Objeto y Finalidad

(a) Conforme a los términos aquí estipulados y de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias y las Leyes Aplicables, los Garantes otorgan a favor del Acreedor Garantizado una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados (en adelante la "Garantía"). La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía al Acreedor Garantizado en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

(b) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el otorgamiento de esta Garantía limita o limitará los derechos del Acreedor Garantizado para la ejecución de cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, sin embargo la ejecución de cualquier otra garantía, constituye una causal inmediata de terminación de la presente Garantía. La presente Garantía amparará el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación.

CLÁUSULA III
OBLIGACIONES GARANTIZADAS

Sección 3.01 Términos de las Obligaciones Garantizadas

Para los propósitos de los artículos 14, 41 y 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas y de la presente Garantía son los siguientes:

Acreedor Garantizado	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel cuyo vocero y administrador es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Garantes	~~[*Insertar nombre de los titulares de los Derechos Fiduciarios*]~~Ingeurbe SAS, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS.
Obligaciones Garantizadas	Los intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos a cargo del Acreedor Garantizado y los costos asociados a la ejecución de la presente Garantía (conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas").
Monto máximo cubierto por la Garantía	Corresponde al Saldo de Capital Vigente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado el avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial sujetos a la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, menos el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo. ~~[1 vez el Saldo de Capital Vigente a la Fecha de Firma, el cual~~El valor indicado se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que dicho valor sea superior al aquí descrito~~.]~~.

Vigencia de la inscripción de la Garantía	Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato y únicamente para efectos del artículo 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias es ~~de [~~del plazo existente entre la firma y el 27 de febrero de 2045 y un año más~~]~~.
Bienes en Garantía	Significan el 100% de los derechos presentes o futuros, incluyendo los derechos de beneficio, que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

Sección 3.02 Garantía Incondicional e Irrevocable

La Garantía aquí constituida y las obligaciones de los Garantes establecidas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales. Por lo anterior, permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos de conformidad con el presente Contrato mientras existan Obligaciones Garantizadas pendientes de cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

(a) Cualquier renovación, modificación o terminación del Contrato de Fiducia de la Emisión (salvo que dicha terminación ocurra como consecuencia de la extinción de todas las Obligaciones Garantizadas), o de cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renuncia, modificación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas bien sea, en el presente Contrato, en el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Prospecto, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso con respecto a las Obligaciones Garantizadas, al presente Contrato, o a cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores hasta el pago total de las Obligaciones Garantizadas;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas y;

(d) El vencimiento anticipado de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas o cualquier modificación en el plazo para su cumplimiento.

CLÁUSULA IV
DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía

Los Garantes otorgan la Garantía en favor y en beneficio del Acreedor Garantizado los Derechos Fiduciarios Pignorados indicado en la Sección 3.01 de este Contrato.

CLÁUSULA V
REGISTRO DE LA GARANTÍA

Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía

Esta Garantía se perfecciona por medio de la firma de las Partes del presente Contrato.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias

(a) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado para que inscriba la Garantía ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, prórroga o novación de la misma;

(b) El Acreedor Garantizado podrá solicitar a los Garantes que firmen o entreguen de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional razonablemente requerido y que adelanten cualquier acto que se considere necesario, o que sea, razonablemente, solicitado por el Acreedor Garantizado para efectos de garantizar que la Garantía sea válida y oponible. Los Garantes se obligan a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes y a realizar los actos razonablemente requeridos por el Acreedor Garantizado. Asimismo, con la suscripción del presente Contrato, los Garantes se obligan a entregar oportunamente y suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar el registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejercer cualesquier derechos previstos en el presente Contrato; y

(c) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado a inscribir en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias cualquier modificación a los términos de la Garantía.

CLÁUSULA VI
DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

(a) Los Garantes se obligan a ejercer todos los derechos de los que sean titulares bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia Morato, o del Patrimonio Autónomo Emisor y del Prospecto.

(b) En particular los Garantes reconocen que el ejercicio de los siguientes derechos estará sujeto al consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado:

(i) Instruir o autorizar al Fideicomiso a celebrar cualquier contrato u operación pasiva de crédito o a garantizar la misma.

(ii) Instruir o autorizar al Patrimonio Autónomo la enajenación de cualquier parte del Inmueble Subyacente.

(iii) Consentir o aceptar la terminación del Contrato de Fiducia.

(iv) Modificar o consentir a la modificación a los términos del Contrato de Fiducia de forma tal que se afecten lo dispuesto en esta Sección.

(c) Los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. reconocen y aceptan que la terminación anticipada del Contrato de Fiducia por cualquiera de las partes requiere el consentimiento del Acreedor Garantizado. Si ocurriere un evento de terminación del Contrato de Fiducia por causas legales que no requiera del consentimiento del Acreedor Garantizado, serán exigibles en su integridad por ese solo hecho las Obligaciones Garantizadas.

CLÁUSULA VII
DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Los Garantes manifiestan que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor Garantizado suscribiera el presente Contrato y por ende reconoce que el Acreedor Garantizado ha accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de estas. Las Partes reconocen y aceptan que cualquier falsedad, inexactitud u omisión de las siguientes declaraciones y garantías constituirá un incumplimiento del presente Contrato.

Sección 7.01 Declaraciones y garantías de los Garantes

Cada Garante realiza las siguientes declaraciones en la Fecha de Firma, las cuales se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que se realice una modificación al presente Contrato y cada vez que los Garantes soliciten el consentimiento del Acreedor Garantizado para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo el presente Contrato:

(a) Es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes Aplicables de su país de domicilio;

(b) Tiene todas las facultades y autorizaciones societarias requeridas para realizar sus actividades comerciales, poseer bienes, suscribir el presente Contrato y cumplir las obligaciones aquí previstas;

(c) El presente Contrato es válido, legal, vinculante y exigible de acuerdo con sus términos;

(d) La celebración y ejecución del presente Contrato no genera conflicto, ni contraviene las Leyes Aplicables, así como ninguna disposición, contrato, norma o reglamentación especial o general que le resulte aplicable o del que sea parte de acuerdo con los términos;

(e) Con excepción de las obligaciones de registro establecidas en el presente Contrato, no se necesita ninguna autorización, aprobación, presentación, registro ni ninguna otra acción de alguna autoridad para la validez, oponibilidad o exigibilidad del presente Contrato o de la Garantía aquí otorgada;

(f) (i) Es el titular pleno y legítimo de los Derechos Fiduciarios Pignorados; y (ii) los mismos no están sometidos a Gravámenes de ningún tipo (distinto a la Garantía en Favor de Coltel), litigios, ni han sido transferidos, ni han sido prometidos en venta ni sobre ellos se han conferido opciones de venta;

(g) No ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios Pignorados, su condición financiera, sus operaciones o su capacidad para cumplir sus obligaciones bajo el presente Contrato, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato; y

(h) La celebración y cumplimiento de este Contrato (i) ha sido debidamente autorizada por todos los órganos sociales o Autoridades necesarias; (ii) no requiere el consentimiento o aprobación de la junta directiva o funcionarios de los Garantes, sus accionistas o socios, diferentes de los que ya han sido obtenidos en la Fecha de Firma; y (iii) no viola ninguna disposición contractual de la que sea parte cualquiera de los Garantes.

CLÁUSULA VIII
OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 8.01 Obligaciones de los Garantes

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables y, en especial, de aquellas establecidas en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como de las demás obligaciones consagradas en el presente Contrato, cada Garante se obliga a:

(a) Abstenerse de transferir, enajenar, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera disponer u obligarse en el futuro a disponer de los Derechos Fiduciarios Pignorados, sin el consentimiento previo y escrito del Acreedor Garantizado. En todo caso, cada Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, no podrán llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados sin la autorización del Acreedor Garantizado. En todo caso, los Garantes podrán transferir los Derechos Fiduciarios Pignorados a los Cesionarios Permitidos siempre y cuando se mantenga el mismo grado de la Garantía aquí constituida y de que los Derechos Fiduciarios Pignorados se transferirán sujetos a la Garantía en su plenitud;

(b) Abstenerse de otorgar a terceros cualquier derecho o garantía, o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados;

(c) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato al Acreedor Garantizado relativo a los Derechos Fiduciarios Pignorados (y todos los derechos relacionados con los mismos), contra las demandas y reclamos de cualquier Persona;

(d) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado, el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, de cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de cada Garante en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos al Acreedor Garantizado por esta Garantía (o la posible ocurrencia de cualquier de los eventos anteriores), así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados que pueda poner en riesgo el cumplimiento del Contrato de Fiducia de la Emisión;

(e) Cumplir y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias;

(f) Asumir todos los gastos derivados de la constitución, modificación, extensión, ejecución o cancelación de la Garantía; y

(g) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado al Día Hábil siguiente en que tenga conocimiento, acerca de cualquier demanda o proceso judicial o administrativo (incluyendo cualquier solicitud de admisión a procesos de insolvencia, reorganización o similares) iniciado o entablado en su contra, en el cual se vean o se pueda razonablemente esperar que se vean involucrados los Derechos Fiduciarios Pignorados, a fin de que el Acreedor Garantizado pueda ejercer con prontitud los derechos que se derivan de esta Garantía.

(h) Entregar al Acreedor Garantizado una certificación expedida por la fiduciaria vocera del Fideicomiso, en la cual indique que los Garantes son los fideicomitentes y beneficiarios de dicho fideicomiso.

(i) Entregar en su calidad de fideicomitentes del Fideicomiso, una instrucción irrevocable aceptada por la fiduciaria correspondiente, donde se indique que la fiduciaria se abstendrá de ejecutar los actos descritos en la Sección 6.01 del presente Contrato sin la aprobación previa del acreedor garantizado.

CLÁUSULA IX
EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Ejecución de la Garantía

A partir del momento en que los Garantes reciban del Acreedor Garantizado, una Notificación de Ejecución, en los términos del Anexo 9.01(1), las Partes expresamente acuerdan y autorizan la ejecución de la Garantía objeto del presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Anexo 9.01(2). del presente Contrato, salvo que el evento o circunstancia que dio lugar a la Notificación de Ejecución haya sido subsanado, en cuyo caso el Acreedor Garantizado enviará una notificación que suspenda o termine los efectos de una Notificación de Ejecución.

De igual manera, a partir del momento en que los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo reciba copia de la Notificación de Ejecución, cualquier derecho derivado de los Derechos de Fiduciarios Pignorados a emitir instrucciones, participar en cualquier comité del Patrimonio Autónomo o en general ejercer cualquier derecho de decisión respecto del Contrato de Fiducia o del Patrimonio Autónomo o de los bienes que lo conforman sólo podrá ser ejercido por el Acreedor Garantizado. Los Garantes liberan de cualquier responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo cuando siga las instrucciones que emita el Acreedor Garantizado en los términos de este párrafo y aceptan que es la obligación de la Credicorp Capital Fiduciaria S.A. seguir dichas instrucciones aún en el evento en que cualquiera de los Garantes objete el derecho del Acreedor Garantizado de entregar la Notificación de Ejecución o de cualquiera otra manera el derecho del Acreedor Garantizado a ejercer todos o cualquiera de los derechos de decisión derivados del Contrato de Fiducia.

Sección 9.02 Recursos Acumulables

(a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados al Acreedor Garantizado y a los Garantes se otorgan en adición de

cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos al Acreedor Garantizado y a los Garantes bajo este Contrato, el Contrato de Fiducia, el Contrato de Fiducia de la Emisión y las Leyes Aplicables, o actos o decisiones de una Autoridad. Todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y a discreción de cada Parte;

(b) Todos estos derechos, poderes, facultades y recursos serán acumulables y el ejercicio o el inicio del ejercicio de uno no implicará la renuncia de ningún otro de dichos derechos. Ni la demora ni la omisión por parte del Acreedor Garantizado en el ejercicio de tales derechos, poderes, facultades y recursos, menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia a los mismos. La falta de Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos del Acreedor Garantizado en virtud de este Contrato, el Contrato de Fiducia, el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Contrato de Fiducia Morato; y

(c) En el evento en que el Acreedor Garantizado entable cualquier demanda o procedimiento extrajudicial para hacer valer los derechos aquí establecidos, y obtengan una sentencia o pronunciamiento favorable, entonces en tal proceso el Acreedor Garantizado tendrá derecho al reembolso por parte de los Garantes de los gastos razonables en que hubiere incurrido, incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad competente.

CLÁUSULA X
MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia y Prelación

(a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:

(i) El pago total y la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas; y

(b) La Garantía será de primer grado.

(c) Una vez (i) que no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión y el valor de los derechos fiduciarios pignorados cuyo activo subyacente corresponda al Área Arrendable Final sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión según se prevé en el Contrato de Fiducia de la Emisión, el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias; y

(d) Si el Acreedor Garantizado no cancela el registro de la Garantía dentro del Plazo Máximo de Respuesta, se entenderá como causal de incumplimiento del presente Contrato y los Garantes podrán solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Para efectos de claridad, el término de quince (15) días

previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, comenzará a correr el Día Hábil siguiente al vencimiento del Plazo Máximo de Respuesta.

Sección 10.02 Modificaciones

(a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante legal de cada una de las Partes. Las modificaciones deberán constar por escrito mediante documentos firmados por las Partes, los cuales serán anexados al presente Contrato y se entenderán parte integral de éste; y

(b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por el Acreedor Garantizado en el Registro de Garantías Mobiliarias, mediante el formulario de modificación según lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.03 Cesión

(a) El Acreedor Garantizado no podrá ceder, parcial o totalmente, este Contrato; y

(b) Los Garantes podrán ceder, parcial o totalmente, este Contrato previa aceptación o consentimiento del Acreedor Garantizado, salvo por la cesión hecha a favor de un Cesionario Permitido en virtud de la enajenación de los Derechos Fiduciarios Pignorados a favor de un Cesionario Permitido en cuyo caso no se requiere aceptación o consentimiento previo.

Sección 10.04 Nulidades

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 Irrenunciabilidad

Ninguna demora u omisión en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso al amparo del presente Contrato perjudicará los derechos, facultades o recursos del Acreedor Garantizado, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquellos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.06 Indemnidad

Los Garantes indemnizarán y mantendrán indemne al Acreedor Garantizado, a sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, perjuicio, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios razonables de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, que resulte de las operaciones o actos de los Garantes previstos en este Contrato.

Sección 10.07 Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y documentados gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por los Garantes incluyendo, pero no limitado a, los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 y la Cláusula IX del presente Contrato. Cualquier costo asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por el Acreedor Garantizado de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.

Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser imputado en el orden y prelación dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.08 Recurso inmediato

Los Garantes renuncian expresamente a cualquier derecho de requerir al Acreedor Garantizado o la Persona que actúe en nombre y en favor de este, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente a los Garantes bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición del Contrato de Fiducia de la Emisión que señale lo contrario.

Sección 10.09 Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través del Acreedor Garantizado. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del Acreedor Garantizado iniciarán a contarse desde el envío o recepción de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificados en cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones:

Los Garantes
Persona de Contacto: Juan Camilo González
Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2 de Bogotá
Correo electrónico: jgonzalez@ingeurbe.com
Teléfono: 3212378837

El Acreedor Garantizado
Persona de Contacto: Silvia Palomino
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: +5713078047

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 10.10 Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se rige por las Leyes Aplicables en Colombia. Salvo por los procedimientos previstos en la Cláusula IX y en el Anexo 9.01(2) del presente Contrato, toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por los jueces competentes de la República de Colombia.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

LOS GARANTES

INGEURBE S.A.S.,

_____

Nombre: ~~FRANCISCO JOSÉ~~JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES

Cargo: Representante Legal

ABODE INVESTMENTS LLC.,

_____

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Intermedia sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del [*insertar nombre del Patrimonio Autónomo*], celebrado entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado.

_____

Nombre:

Cargo: Representante Legal

Anexo 1.01
Definiciones

"Afiliada" significa, con respecto a una Persona determinada, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada, o está bajo el Control común de dicha Persona determinada.

"Cesionario Permitido" significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S., o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

"Contrato" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente documento.

"Contrato de Fiducia" significa el Contrato de Fiducia celebrado entre los Garantes y [Credicorp Capital Fiduciaria S.A.] como sociedad fiduciaria [_] en fecha [_] para la constitución del Patrimonio Autónomo y al cual se aportará el dominio pleno libre de gravámenes y limitaciones, distintas de la servidumbre constituida a favor de Coltel en los términos del Acuerdo Marco, del Inmueble Subyacente y que preverá (i) la imposibilidad de su modificación o terminación por acuerdo de las partes sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad de transferir o gravar el Inmueble Subyacente en todo o en parte sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad del Patrimonio Autónomo de celebrar o asumir cualquier operación pasiva de crédito o garantizar cualquier operación pasiva de crédito propia o de terceros, (iv) la obligación de la sociedad fiduciaria de incluir en cualquier contrato celebrado por el Patrimonio Autónomo que el derecho del acreedor según el correspondiente contrato a reclamar cualquier suma al Patrimonio Autónomo sólo podrá hacerse efectiva contra los bienes que no sean el Inmueble Subyacente y (v) el derecho del Acreedor Garantizado a disponer la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del Inmueble Subyacente si ocurriere la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento.

"Contrato de Fiducia Morato" tiene el significado previsto en el acápite de consideraciones de este Contrato.

"Contrato de Fiducia de la Emisión" significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía para la titularización de los Derechos Económicos del Originador bajo el Contrato de Arrendamiento suscrito entre el Originador y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en calidad de agente de manejo el [*insertar fecha*].

"Derechos Fiduciarios Pignorados" significan el 100% de los derechos presentes o futuros que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y (ii) a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

"Fecha de Firma" significa la fecha en que cada una de las Partes haya suscrito el presente Contrato. En el supuesto en que las Partes suscriban el presente Contrato en fechas distintas, la Fecha de Firma será la última de dichas fechas.

"Fiduciaria" tiene el significado otorgado a este término en las consideraciones del presente Contrato.

"Fideicomiso" significa el patrimonio autónomo creado en virtud del Contrato de Fiducia.

"Inmueble Subyacente" corresponde a los inmuebles identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias [*insertar folios de matrícula correspondientes a los inmuebles en que se ubique el Área Arrendable Inicial*], bajo el entendido de que si hubiere una reubicación del Área Arrendable Inicial en los términos del Contrato de Arrendamiento, dejarán de ser considerados Inmueble Subyacente los inmuebles que dejen de corresponder al Área Arrendable Inicial y pasarán a ser Inmueble Subyacente los inmuebles que pasen a formar parte del Área Arrendable Inicial, bajo el entendido de que la calidad de Inmueble Subyacente no se perderá hasta que en efecto el Patrimonio Autónomo sea el titular del dominio libre de gravámenes y limitaciones (distintas de la servidumbre a favor de Coltel según el Acuerdo Marco) de todos los Inmuebles que vaya a conformar el Área Arrendable Inicial según dicha reubicación permitida y siempre y cuando un avalúo de un tercero independiente confirme que el valor del Inmueble Subyacente es por lo menos igual al valor máximo de las Obligaciones Garantizadas registrado de conformidad con este Contrato.

"Ley de Garantías Mobiliarias" significa la Ley 1676 de 2013 expedida por el Congreso de la República de Colombia, según sea modificada en cualquier momento, junto con los Decretos 400 de 2014 y 1835 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que la complementen, adicionen o desarrollen.

"NIIF" significan las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas y vigentes de tiempo en tiempo, por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (lo cual incluye las normas, estándares e interpretaciones aprobadas por la Junta y las Normas Internacionales de Contabilidades emitidas anteriormente), conjuntamente, así como sus pronunciamientos y conceptos emitidos de tiempo en tiempo al respecto, aplicados uniformemente, en la jurisdicción en la que la Persona en cuestión esté constituida, según sea aplicable.

"Notificación de Ejecución" significa la notificación que sea enviada por el Acreedor Garantizado a los Garantes, sustancialmente en los términos previstos en el Anexo 9.01(1), informando (a) que ha ocurrido un evento de que autoriza la ejecución de la Garantía de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión; (b) la procedencia de la ejecución del Contrato, (c) el valor total de las Obligaciones Garantizadas a la fecha de notificación y (d) cualquier valor adeudado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

"Notificación de Inicio" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Obligaciones Garantizadas" tiene el significado otorgado a este término en la Sección 3.01 del presente Contrato.

"Partes" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente Contrato.

"Participantes" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Patrimonio Autónomo" significa el patrimonio autónomo denominado [_] y creado en virtud del Contrato de Fiducia.

"Plazo Máximo de Respuesta" significa el término de 30 días hábiles contados desde la fecha en que los Garantes hayan solicitado la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias con ocasión de una la ocurrencia de una causal de cancelación en los términos de este Contrato.

"Prospecto" tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de colocación en el cual se establecen los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y el RNVE.

"Registro de Garantías Mobiliarias" significa el registro de garantías mobiliarias contemplado en la ley 1676 de 2013.

"Saldo de Capital Vigente" es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

"Títulos" son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos.

Anexo 9.01(1)
Formato de Notificación de Evento de Ejecución

[*Insertar ciudad*], [*insertar día*] de [*insertar mes*] de 20[*insertar año*]

Señores

INGEURBE S.A.S., Garante

ABODE INVESTMENTS LLC

Referencia: Notificación de Evento de Ejecución

Contrato de garantía mobiliaria ~~inicial~~intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del [*nombre del Patrimonio Autónomo*]

Apreciados señores:

Hacemos referencia al contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del [*nombre del Patrimonio Autónomo*] celebrado el [__] de [__] de [__] (el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios") entre [__].

Los términos que se utilicen con primera letra en mayúscula y que no estén definidos en la presente notificación tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 9.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, enviamos a ustedes la presente Notificación de Evento de Ejecución, y por medio de la misma le notificamos lo siguiente:

(i) Que de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión ha ocurrido un evento que permite la ejecución de la Garantía; y

(ii) Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.01. del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, el suscrito, procederá a iniciar los procedimientos de ejecución de la Garantía en los términos previstos en el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

Cordialmente,

_____

Nombre: [*insertar nombre*]

No. de Identificación: [*incluir número de identificación*]

Cargo: [*representante legal*]

Anexo 9.01(2)
Procedimiento de Ejecución

1. Definiciones

Las palabras que inicien con primera letra en mayúscula en este Anexo tendrán el significado que se les asigna a continuación:

"Activos Objeto de Ejecución" Son los Derechos Fiduciarios Pignorados.

"Banca de Inversión" Significa una cualquier banca de inversión que cumpla con los Criterios de Independencia.

"Criterios de Independencia" Significa los siguientes criterios: (i) que a la fecha de la Notificación de Ejecución de la Garantía ni durante los 12 meses anteriores a la misma la Banca de Inversión seleccionada se encuentre o haya prestado servicios de cualquier tipo a cualquiera de los Garantes; (ii) que no sea una filial, una subsidiaria o Afiliada del Acreedor Garantizado y/o de cualquiera de los Garantes; y (iii) que la Banca de Inversión emita una certificación a los Garantes y Acreedor Garantizado, en la que conste el cumplimiento de las anteriores condiciones y se obligue a que tales condiciones se sigan cumpliendo durante todo el procedimiento de ejecución de la Garantía.

"Entidad del Procedimiento" Significa el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

"Notificación de Inicio" Significa la notificación enviada por el Acreedor Garantizado, informando el inicio del proceso de ejecución especial, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

"Nuevo Adquirente" Significa cualquier Persona que resulte adjudicataria del derecho a adquirir los Activos Objeto de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el presente Anexo.

"Participantes" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(vi) del presente Anexo.

"Precio Justo de Mercado" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(ii) del presente Anexo.

"Procedimiento de Ejecución Especial" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.1 del presente Anexo.

"Proceso de Selección" Tiene el significado otorgado a este término en la Sección 2.2.3(iii) del presente Anexo.

2. Mecanismo de Ejecución

Una vez remitida una Notificación de Ejecución, cada Garante autoriza al Acreedor Garantizado para que este recurra a su elección a uno de los siguientes mecanismos de ejecución de la Garantía.

2.1. Procedimiento de pago directo

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la transferencia al Acreedor Garantizado de la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución. El Acreedor Garantizado podrá realizar la ejecución de la garantía por pago directo, de manera tal que con una simple notificación a la fiduciaria vocera del Fideicomiso, la fiduciaria deberá registrar automáticamente los Derechos Fiduciarios Pignorados en favor del Acreedor Garantizado.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 60 y el numeral 1 del artículo 62 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que el avalúo de los Activos Objeto de Ejecución lo realizará un perito escogido por sorteo, de la lista que para tal fin disponga la Superintendencia de Sociedades. El procedimiento para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución se realizará conforme lo disponga la Ley Aplicable para el pago directo (en lo no regulado en la presente Sección).

2.2. Procedimiento de Ejecución Especial

2.2.1 *Generalidades*

Cuando quiera que se busque el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 62, numeral uno, de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes se someterán al procedimiento descrito en los artículos 62 a 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias y en el Decreto 1835 de 2015, salvo por las exclusiones, salvedades o pactos especiales en relación con dicho procedimiento, previstas en el presente Anexo (el "Procedimiento de Ejecución Especial").

El Acreedor Garantizado, en cualquier momento a partir de la remisión de una Notificación de Ejecución, podrá iniciar el Procedimiento de Ejecución Especial, teniendo en cuenta que:

(i). El Acreedor Garantizado dará inicio al Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía mediante la inscripción del correspondiente formulario de registro de ejecución de la garantía mobiliaria del presente Contrato en el Registro de Garantías Mobiliarias, inscripción que tendrá efectos de notificación del inicio de la ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias (la "Notificación de Inicio"). La Notificación de Inicio se entenderá entregada a cada Garante con la inscripción del formulario antes mencionado en el Registro de Garantías Mobiliarias;

(ii). Dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, el Acreedor Garantizado, deberá escoger la Entidad del Procedimiento, so pena de tener que iniciar el proceso de ejecución nuevamente según lo descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias;

(iii). A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (si hay lugar a la oposición de la ejecución fundada en las causales previstas en el artículo 66 de la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad del Procedimiento llevará a cabo el trámite en los términos previstos

de dicho artículo), el Acreedor Garantizado procederá con la ejecución especial de la Garantía de conformidad con las reglas y procedimientos especiales establecidos en este Anexo y, en lo no establecido en este Anexo y el presente Contrato, de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias y el Decreto 1835 de 2015;

(iv). El Procedimiento de Ejecución Especial será llevado ante la Entidad del Procedimiento;

(v). Para efectos de lo previsto en el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, cada Garante declara que no podrán alegar que las Obligaciones Garantizadas se encuentran sujetas a plazo, ni a ninguna condición suspensiva cuando el Acreedor Garantizado entregue una Notificación de Ejecución;

(vi). Para efectos de la prueba de la extinción de las Obligaciones Garantizadas a la que hace referencia el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que únicamente se tendrá en cuenta un paz y salvo expedido por el Acreedor Garantizado o la copia de los documentos que acrediten el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas efectuado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión, así como (i) la totalidad de los intereses de plazo; y (ii) la totalidad de los costos, gastos e indemnizaciones a los que hagan referencia el Contrato de Fiducia de la Emisión, todo lo anterior, en caso de ser aplicable según cada una de esas cuantías sean ajustadas en los términos previstos en éstos últimos;

(vii). El avalúo previsto en el inciso primero del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias será realizado por la Banca de Inversión, en los términos previstos en la Sección 2.2.2 del presente Anexo;

(viii). Las Partes excluyen expresamente la aplicación del inciso segundo del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias y, en su lugar, de conformidad con el artículo 71, establecen las reglas contenidas en la Sección 2.2.3 del presente Anexo.

2.2.2. *Selección del Avaluador*

(i). El Acreedor Garantizado, seleccionará y contratará los servicios de una Banca de Inversión que cumpla con los Criterios de Independencia. El Acreedor Garantizado enviará a cada Garante una lista con tres (3) nuevas Bancas de Inversión, a su elección, e Ingeurbe (por cuenta de ambos Garantes) tendrá un plazo de cuatro (4) Días Hábiles para seleccionar la Banca de Inversión de su preferencia. Transcurrido este plazo sin que el Ingeurbe haya escogido la Banca de Inversión, el Acreedor Garantizado quedará facultado para seleccionar cualquiera de las Bancas de Inversión comunicadas a los Garantes. La selección será realizada en cualquier tiempo por parte del Acreedor Garantizado, pero dicha selección, así como su notificación a cada uno de los Garantes, serán requisito para el inicio de los mecanismos de ejecución que se establecen en la Sección 2.1 y 2.2 del presente Anexo.

(ii). El Acreedor Garantizado elegirá la Banca de Inversión, la cual deberá cumplir con los Criterios de Independencia.

(iii). La Banca de Inversión podrá ser designada por el Acreedor Garantizado para adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución, y para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Activos Objeto de Ejecución.

2.2.3. *Reglas del Procedimiento de Ejecución Especial*

Las Partes autorizan y aceptan irrevocablemente, las siguientes reglas del Procedimiento de Ejecución Especial:

(i). Una vez contratada, la Banca de Inversión deberá realizar la valoración de los Activos Objeto de Ejecución de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y generalmente aceptados por Bancas de Inversión en procesos de valoración y de venta de activos similares.

(ii). El resultado de la valoración en los términos anteriores deberá expresarse en el precio justo de mercado de los Activos Objeto de Ejecución (el "Precio Justo de Mercado"). La Banca de Inversión deberá llevar a cabo el proceso de venta de forma tal que se procure el pago de las Obligaciones Garantizadas.

(iii). La decisión de iniciar el procedimiento para la selección del o los Nuevos Adquirentes (el "Proceso de Selección"), después de la determinación del Precio Justo de Mercado es una decisión del Acreedor Garantizado.

(iv). El Proceso de Selección que adelante la Banca de Inversión de conformidad con las instrucciones del Acreedor Garantizado deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes reglas y principios:

(a) La convocatoria para la adjudicación del derecho de compra de los Activos Objeto de Ejecución podrá ser pública o privada, siempre y cuando, en este último caso, sea dirigida a tres o más potenciales interesados;

(b) Ninguno de los participantes del Proceso de Selección podrá ser beneficiario real de los Garantes ni al momento del Proceso de Selección ni al momento de adjudicación de las Activos Objeto de Ejecución (los "Participantes"). Para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución no será necesario que exista pluralidad de Participantes;

(c) La adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución podrá realizarse al Participante que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio del Acreedor Garantizado teniendo en cuenta el Precio Justo de Mercado. Para todos los efectos se entenderá que la evaluación de las "mejores condiciones" comprende no solo la evaluación del precio ofrecido sino también de las condiciones de pago. Cada Garante acepta que el precio de enajenación o de dación en pago podrá ser inferior al Precio Justo de Mercado, siempre que (i) no cuenten con ofertas por un valor igual o superior al Precio Justo de Mercado y en condiciones de pago aceptables el Acreedor Garantizado, y (ii) tales ofertas no sean por un valor inferior al setenta por ciento (70%) del Precio Justo de Mercado. El Acreedor Garantizado podrá optar en cualquier momento por satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas directamente con los Activos Objeto de Ejecución, recibiéndolas en pago por el setenta (70%) del Precio Justo de Mercado.

(d) Para efectos de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, cada Garante, de manera incondicional e irrevocable, otorga poder especial al Acreedor Garantizado, pero tan amplio y suficiente como sea necesario, para adelantar, en

nombre y representación de cada Garante, todos los trámites que sean necesarios, apropiados o conexos para efectos de negociar y transferir los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente en la forma prevista anteriormente y para el perfeccionamiento de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, incluyendo sin limitación, los registros que correspondan, los reportes de información que se requieran de conformidad con la regulación cambiaria y cumplir con los trámites para la debida tradición de los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente;

(e) Siempre y cuando se haya dado aplicación a las reglas de ejecución aquí pactadas, (a) cada Garante renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Activos Objeto de Ejecución tales como precio, forma de pago, comprador y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa o el contrato de transferencia aplicable que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso; y (b) el Acreedor Garantizado no será responsable por cualquier perjuicio que se le pueda causar a cada Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado; y

(f) Para efectos de la aplicación de pagos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias no será aplicable. Por el contrario, las Partes acuerdan que los recursos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución se depositarán en la cuenta designada para el efecto por el Acreedor Garantizado. No obstante, lo anterior, en concordancia con el numeral 3 de tal artículo, el remanente, si lo hubiere, se entregará, a cada Garante, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la recepción de los recursos derivados de la ejecución de esta Garantía, en la cuenta que cada Garante designe para tales efectos.

(v). Una vez el Procedimiento de Ejecución Especial haya sido realizado satisfactoriamente y, no se haya podido efectuar la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el Acreedor Garantizado podrán obtener la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución mediante una transferencia a título de dación en pago; y

(vi). Para efectos de determinar el monto de las Obligaciones Garantizadas durante este proceso de ejecución especial previsto en este Anexo, las Partes acuerdan que se deberá tener en cuenta el monto total pendiente de pago actualizado de las mismas.

2.3 Procedimiento de cobro judicial

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la ejecución de la Garantía ante las Autoridades colombianas competentes de conformidad con las Leyes Aplicables incluyendo las normas procesales vigentes.

Anexo A [46]
Información sobre Garante del Exterior

	INFORMACIÓN	
1.	Nombre, señalando su domicilio y dirección, la duración de la entidad y las causales de disolución.	
2.	La naturaleza jurídica y régimen legal aplicable.	
3.	Actividad principal, breve reseña histórica de la entidad y datos sobre la conformación de la entidad.	
4.	Designación de los agentes que en Colombia recibirán en nombre del garante y en el de su patrimonio notificaciones de las actuaciones judiciales.	
5.	Calificación otorgada.	No aplica
6.	Copia del último estado financiero de propósito general de fin de ejercicio, junto con el informe presentado por el garante sobre dicho estado financiero, acompañado de sus respectivas notas explicativas.	
7.	Opinión legal emitida por un abogado idóneo, autorizado para ejercer como tal en el país o Estado a cuyas leyes se sometan las garantías, que no tenga interés alguno en el resultado del proceso de emisión, con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia acerca del perfeccionamiento de los respectivos contratos de garantía, de conformidad con las normas que les sean aplicables, así como de la capacidad y de quien lo representa para suscribir dichos contratos.	

[46] Solo es necesario si el garante es una entidad del exterior.

Summary report: Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 8/11/2023 8:38:47 AM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Ingeurbe - Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios Original.docx	
Modified DMS: iw://americas-bm.imanage.work/LA_DMS/406934840/2	
Changes:	
Add	31
~~Delete~~	15
~~Move From~~	1
Move To	1
Table Insert	1
~~Table Delete~~	0
Table moves to	0
~~Table moves from~~	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	49

Anexo 6

Concepto emitido por la calificadora de la emisión, BRC Ratings – S&P Global S.A. sobre el potencial impacto de la modificación en la calificación de la emisión

BRC Ratings

A Company of S&P Global

Bogotá D.C., 24 de marzo de 2023

Doctor
CARLOS SANCHEZ
Executive Directo, Mecados de Capitales
CredicorpCapital
Bogotá D.C.

Estimado Doctor Sanchez:

En atención a su solicitud inicial del 27 de enero de 2023 en la que pide nuestra opinión sobre la modificaciones propuestas de la garantía mobiliaria intermedia en el el prospecto de emisión, al contrato de fiducia mercantil, contrato de garantía mobiliaria inicial e intermedia sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de $139.060.000.000 de pesos colombianos (COP), y que serán presentado a los inversionistas tenedores. A continuación nos permitirmos dar respuesta a cada uno de los puntos planteados.

A. Mofidicación al prospecto de emision que tambien se verán reflejados en el contrato de fiduicia mercantil.

La adenda propuesta tiene por objeto modificar ciertas estipulaciones bajo el contrato de Arrendamiento celebrado con Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P.

1. Modificación a la Sección 3 – "Glosario General" de los Preliminares.

Se modifica la definición de "Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios" y "Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios" las cuales quedarán así:

"Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

(b) *La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto de la Titularización.*

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores".

"Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, significan en conjunto:

(a) *La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, una vez se haya aportado el inmueble en el cual se encuentre el Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.*
(b) *En la medida en que el avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) transferido(s)al Fideicomiso del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia por el valor de la diferencia.*

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores".

"Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) *Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.*
(b) *La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.*
(c) *La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.*
(d) *La garantía debe ser irrevocable.*
(e) *El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.*
(f) *El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.*
(g) *La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día*

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento."

R/. En principio no prevemos que los cambios propuestos anteriormente impliquen un cambio sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.

2. Modificación al numeral (i) de la Sección 10.1.2.1 – "Riesgo de mora en el pago del Canon de Arrendamiento" de las Causas Relacionadas y/o Atribuibles a Coltel, de la Sección 10 - "Consideraciones sobre el Riesgo de la Inversión".

" (i) Riesgo de Terminación Unilateral por Coltel.

Este riesgo se puede presentar en general por la decisión de Coltel de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Arrendamiento. En caso de que Coltel termine el Contrato de Arrendamiento en forma unilateral y sin justa causa deberá pagar a favor del Patrimonio Autónomo Emisor la Compensación por Terminación Anticipada.
Sin embargo, en el evento en que Coltel dispute que la terminación fue sin justa causa o demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada, el Patrimonio Autónomo Emisor se verá obligado a iniciar acciones legales para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada las cuales pueden tardar cerca de tres (3) años en resolverse definitivamente y permitir la ejecución después de un proceso ejecutivo.
Factores de Mitigación

En caso de que ocurra la Terminación Anticipada del Contrato por decisión unilateral del Coltel, hasta que se ocurra un Evento de Prepago Total, los Inversionistas podrán continuar con el servicio de la deuda de los Títulos mediante la vinculación de un Nuevo Arrendatario que remplace a Coltel en los términos del Nuevo Contrato de Arrendamiento, o podrán determinar la redención anticipada de los Títulos mediante la suspensión del pago de Capital respecto de los Títulos y destinar los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva para el pago de los Intereses. En este último caso el pago del Capital quedará suspendido hasta que se reciban pagos por la Compensación por Terminación Anticipada.

En caso de que la Subcuenta de Reserva se encuentre en su nivel más bajo de fondos esperado (excluidas las reducciones resultantes del incumplimiento del Originador de asumir los Gastos del Inmueble y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión), existirán en la Subcuenta de Reserva recursos suficientes para asumir el pago de Intereses hasta por treinta (30) meses.

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial que junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea igual por lo menos al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Para efectos de claridad, el avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión al correspondiente al del Área Arrendable Inicial desde que permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Área Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. Al valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, desde el momento de su expedición, se le sumará un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante los (6) seis meses anteriores al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se expida la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá incrementarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en un porcentaje igual a 1,5 veces el incremento que haya tenido el IPC durante el periodo de seis meses que termina el mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba realizar la renovación. Si no se realiza el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia dentro de los treinta (30) días siguientes al periodo de seis meses correspondiente, el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) al que corresponda el Área Arrendable Final por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del Representante Legal de los Tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

El avaluador será un tercero independiente tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo. Dicho avaluador será designado por el Comité Fiduciario.

Las Garantías sobre Derechos Fiduciarios se podrán ejecutar si ha ocurrido un Evento de Incumplimiento. Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

(a) Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

(b) En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62 y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "Fiduciaria Respectiva"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo titularde los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

(c) El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

(d) *En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.*

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

(a) *Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.*
(b) *El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-".*

R/. En principio no prevemos que los cambios propuestos anteriormente impliquen un cambio sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.

B. Modificación al contrato de garantía mobiliaria inicial sobre derechos fiduciarios respecto del fideicomiso FG Morato.

1. Modificación a la Cláusula 6.01 (b) (ii)Modificación a la Cláusula 6.01 (b).

A partir de la fecha de firma del Otrosí la Cláusula 6.01(b) (ii) se leerá así:

"Sección 6.0.1 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados
[…]

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

(b) (ii) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato la enajenación de cualquier parte del Lote Morato salvo que: (i) se haya celebrado la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sea el Área Arrendable Inicial y la misma haya sido inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias como garantía de primer grado y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión".

2. Modificación a la Cláusula 10.01

A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (a) numeral (ii) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación
[…]
(a) […]
(ii) Se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Acreedor Garantizado se obliga a cancelar la Garantía dentro de los quince (15) Días Hábiles
siguientes a la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) que del Lote Morato haya sido segregada el Área Inicial de Objeto de Arriendo y (ii) que el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión
[…]".

A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (c) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación
[…]
(c) el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliaria, cuando (i) no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y el valor de los inmuebles a los que corresponde el Área Arrendable Inicial junto con el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión.
[…]"

R/. En principio no prevemos que los cambios propuestos anteriormente impliquen un cambio sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

C. Modificación al contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del fideicomiso FG Morato.

Se actualizan los siguientes términos de las obligaciones garantizadas en la Sección 3.01.

"Garantes: Ingeurbe SAS, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS."

"Monto máximo cubierto por la Garantía: Corresponde al Saldo de Capital Vigente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado el avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los inmuebles a los que corresponda el Área Arrendable Inicial sujetos a la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, menos el valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en poder del Agente de Manejo.
El valor indicado se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que dicho valor sea superior al aquí descrito. "

R/. En principio no prevemos que los cambios propuestos anteriormente impliquen un cambio sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.

Debemos reiterar que la regulación vigente en materia de calificación establece que BRC Ratings – S&P Global S.A.SCV debe emitir su opinión a través de decisiones de calificación provenientes de un Comité Técnico. Este procedimiento incluye el estudio de los datos y la aplicación de la metodología propia para cada caso, así como el estudio de los cambios definitivos aprobados para cada uno de los elementos que rigen la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co

BRC Ratings

A Company of S&P Global

Si tiene cualquier inquietud, por favor, no dude en comunicarse con nosotros.

Cordial saludo,

SHERLEY ROA GIRALDO
Representante Legal

Carrera 19A No. 90-13 Oficina 708
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3904259
Fax: (571) 3906405
www.brc.com.co