



Registro Nacional de Avaluadores

Personería Jurídica S0006641

Nº 1913

7287

**CERTIFICADO DE REGISTRO**

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ**  
**C.C. 2.862.731**

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por  
el Consejo Regional de BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

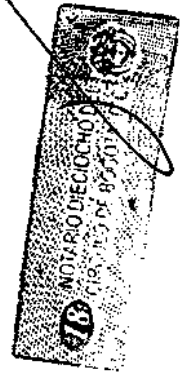
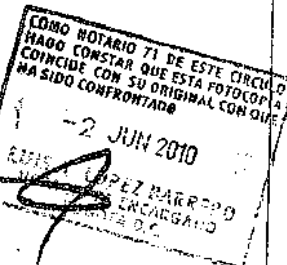
**AVALÚOS URBANOS**  
**AVALÚOS RURALES**

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 1664 en Julio del año  
2001 y tiene vigencia hasta Julio del año 2013.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la  
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 2 días del mes de Junio del año 2010.

  
**EVE POLANCO BECERRA**  
Secretaria  
Consejo Nacional de Avaluadores



CARRERA 13 A No. 97 - 24 TELEFONOS: 57 (1) 623 17 07 FAX: 57 (1) 623 42 82 E-mail: [ma@ma.org.co](mailto:ma@ma.org.co)





**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**

Fundada en 1.974



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -

Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA -

Bogotá Junio 4 de 2010

**Nº 1913**

SCdA/042/2010

**LA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE AVALUADORES**

Certifica que:

**RODRIGO PEREZ RODRÍGUEZ**  
Identificado con CC 2.882.731 de Bogotá

Es miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, en la categoría de  
Miembro Activo, con inscripción No33 y miembro vitalicio desde Julio de 2003

De acuerdo con los requisitos de la SCdA está debidamente preparado para la  
ejecución de avalúos en las especialidades de:

**Inmuebles urbanos  
Inmuebles rurales  
Vehículos**

La presente certificación se expide con una validez a 31 de Diciembre de 2010

Cordialmente

Sociedad Colombiana  
de Avaluadores  
*Julieta Sánchez Acosta*  
**JULIETA SANCHEZ ACOSTA**  
Asistente Presidencia Ejecutiva



Fecha de Proceso: 11/11/2009

Bogotá D.C.  
0101

Nº 1913

Industria y Comercio  
SUPERINTENDENCIA

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RAD: 01-042964 - 000 000 Fecha: 2009-07-11 09:00:00  
DEP: 101 CENTRO DUCUMEN  
TRA: 347 REGISTRO AVALUO EVE: 45 ACREAUTORIZ  
ACT: 411 PRESENTACION Folios: 19

Doctor(a)  
**PEREZ RODRIGUEZ RODRIGO**  
Representante Legal  
Avaluos Limitada Rodrigo Perez Rodriguez  
BOGOTA D.C.

Apreciado(a) doctor(a):

A continuación se relaciona la información de la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio:

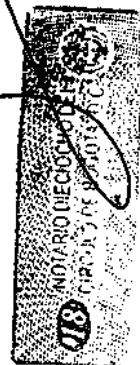
| IDENTIFICACION                |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| <b>1. REPRESENTANTE LEGAL</b> |                                          |
| Nombre                        | PEREZ RODRIGUEZ RODRIGO                  |
| Documento de Identidad        | 2882731                                  |
| Dirección                     | CALLE 33 # 7 - 51 PISO 2                 |
| Ciudad                        | BOGOTA D.C.                              |
| País                          |                                          |
| Correo Electrónico            | avaluos@avaluos.com                      |
| <b>2. PERSONA JURIDICA</b>    |                                          |
| Nombre                        | AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ |
| Nit                           | 860033048                                |
| Personería No.                |                                          |
| Fecha de la Personería        |                                          |
| Entidad                       |                                          |
| Dirección                     | CALLE 33 # 7 - 51 PISO 2                 |
| Ciudad                        | BOGOTA D.C.                              |

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL AD-HOC HACE CONSTAR QUE LA INFORMACIÓN IMPRESA EN ESTE DOCUMENTO REPOSA EN LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE ESTA ENTIDAD.  
Dado en Bogotá D.C., el 11/11/2009.

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

Al contestar favor indicar el número de radicación que se encuentra o construcción.  
01-042964 - 000 000 2009-07-11 09:00:00

Sede Central: Carrera 13 No. 27-00 Pisos 2, 3, 7 y 10 PBX: 5870000  
Sede CAPE: Av. Cza 80 No. 26-55 PBX: 2 Tel: 5866070  
Cel. Centro: 6513248, Línea 01800-970165





Por nuestra sociedad  
NIT. 860.007.322-9

Bogotá, 08 de Junio de 2010

Nº 1913

La suscrita Directora de la  
DIRECCION DE AFILIADOS DE LA  
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

**CERTIFICA:**

Que la **AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ**, se encuentra matriculada en el Registro Mercantil de esta entidad bajo el número **00016780** desde el 21 de Abril de 1972, que la sociedad se afilió a la Cámara de Comercio de Bogotá el 7 de Junio de 1984 y a la fecha aún conserva esta calidad; su representante legal es el señor **PEREZ RODRIGUEZ LUIS RODRIGO**; su actividad económica es la realización de otras actividades empresariales ncp / evaluación de inmuebles a cambio de una retribución por contrato; su identificación tributaria (NIT) es el No. 860.033.048-5

Esta certificación se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Código de Comercio, el Decreto 898 de 2002 y la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Cordialmente,

*Natalia Aragon Rubio*  
**NATALIA ARAGON RUBIO**

/ete

**PRINCIPAL SALITRE**

Avenida Eldorado 68D-35. Conmutador: 5941000 - 3830300 www.ecb.org.co Bogotá, D. C., Colombia



**SEDE Y CENTRO EMPRESARIAL SALITRE**  
Avenida Eldorado 68D-35 Teléfono: 3830678  
**SEDE Y CENTRO EMPRESARIAL CHAPINERO**  
Calle 67 # 52-44 Teléfono: 5941000 - 3830300  
**SEDE Y CENTRO EMPRESARIAL KENNEDY**  
Avenida Carrera 68 15-12 Sur Teléfono: 594 1000 Ext. 4383  
**SEDE Y CENTRO EMPRESARIAL CREDITOS**  
Avenida 19 140-29 Teléfono: 5927000  
**CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS**

**SEDE CENTRO**  
Carrera 9 16-21, primer piso  
PDL: 6079100

**SEDE RESTREPO**  
Calle 16 Sur 14-45  
Teléfono: 3661114

**SEDE PALOQUEMAO**  
Carrera 27 15-18

**SEDE NORTE**  
Carrera 15 53A-10  
PDL: 6109988

**SEDE CAJICA**  
Aeropuerto Sur 12-02  
Teléfono: 7801010

**SEDE ZIPAQUIRÁ**  
Calle 4 N. 34

**SEDE FUSAGASUGÁ**  
Carrera 7 4-19, piso 2  
Teléfono: (1) 8611313

**SUPERCADE CAR**  
Carrera 34 24-90

**SUPERCADE AMÉRICAS**  
Av. Cra. 86 40-55 Sur

**SUPERCADE SUBA**  
Calle 146 A 105-93

**SUPERCADE ROSA**  
Calle 27 Q Sur 72 D- 94 Sur 1

**SUPERCADE FONTIBÓN**  
Dn. 16 88A-31



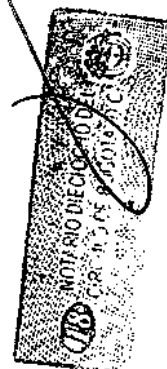
AVALUO COMERCIAL

CALLE 17 No. 87-45  
BOGOTÁ D.C.

Solicitado Por:

Grupo Guerrero González S.A.

Bogotá D.C., marzo 12 de 2010



Bogotá D.C. 12 de marzo de 2010

Doctor  
**ERNESTO LOZANO G**  
Gerente de Flotas  
**GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A.**  
Ciudad

Respetado doctor Lozano:

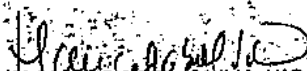
De acuerdo con su solicitud, nos permitimos remitirle el informe correspondiente al Avalúo Comercial Corporativo N° AV 042-10, efectuado al inmueble identificado como Avenida calle 17 No. 87-45, en la ciudad de Bogotá, con las características particulares del inmueble y generales del lugar en un todo de acuerdo con el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos aprobado por el Consejo Directivo de la entidad.

Con base en la visita realizada por el evaluador registrado y autorizado, previa determinación hecha por la Loja de Propiedad Raíz de Bogotá, se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

La Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad analizó el informe del evaluador comisionado y acogió finalmente los valores en la forma que les consignamos con la presente.

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto estamos dispuestos a atenderla en el momento en que usted crea conveniente. Entre tanto, agradecemos la confianza depositada en nuestra Institución.

Cordialmente,

  
**MARIA ISABEL SILVA NIGRINIS**  
Presidenta

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN

*Extracto de la junta técnica de evaluos*

II. PONENCIA

1. Información básica
2. Información jurídica
3. Características generales del sector de localización.
4. Características generales del terreno.
5. Características generales de la construcción.
6. Consideraciones Generales
7. Metodología Aplicada.
8. Avalúo comercial

III. ANEXOS CORPORATIVOS

*Consideraciones particulares*

*Reglamentación Urbánística.*

*Tablas de análisis.*

IV. MATERIAL FOTOGRÁFICO

**EXTRACTO DEL ACTA DE LA JUNTA TÉCNICA DE AVALÚOS**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

**FECHA:** 09 de Marzo 2010.

**HORA:** 6:45 p.m.

**LUGAR:** Biblioteca - Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

**MIEMBROS JUNTA TÉCNICA**

**FIRMA**

Francisco Pombo

Raúl Munevar

Camilo Bermúdez

Iván Adarve

Nicolás Bayona

Sergio Pombo e Hijos Ltda.

Luque Ospina & Cia. S.A.

Camilo Bermúdez González & Cia. Ltda.

Adarve e Hijos Ltda.

Inmobiliaria Bancol S.A.

**REPRESENTANTES DE LA LONJA**

Hernando Prada Mantilla

Judy Alexia Ortega Roa

Vicepresidente Técnico

Departamento Técnico

**COMISIONADO**

Mauricio Garcés

Fernando Reina y Cia. Ltda.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación Del Quórum Reglamentario.
2. Lectura Y Aprobación Del Acta Anterior.
3. Estudio De Casos.
4. Varios.

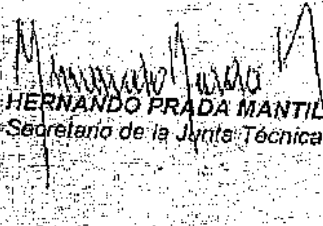
Considerando el Orden del Día, se dispuso su desarrollo.

CASO: Avalúo Comercial.  
DIRECCIÓN: Av. Calle 17 No. 87-45  
SOLICITANTE: Doctor Ernesto Lozano

[.....] Escuchada y analizada la ponencia de la firma comisionada e introducidas las observaciones pertinentes por parte de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos, ésta aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final (Ver capítulo 8, Avalúo Comercial).

No habiendo más asuntos por tratar de esta ponencia, se da por terminado el tema en mención siendo la 7:30 p.m.

Para constancia firma:

  
HERNANDO PRADA MANTILLA.  
Secretario de la Junta Técnica de Avalúos



**II. PONENCIA**

Nº 1913

A continuación se transcriben las partes esenciales del informe presentado por el comisionado, incluyendo las observaciones de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad, la cual aprobó el presente avalúo.

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1 TIPO DE INMUEBLE

Establecimiento comercial, orientado al servicio Automotriz (Venta de llantas Goodyear, Serviteca).

### 1.2 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución número Seiscientos veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 1.3 DIRECCIÓN:

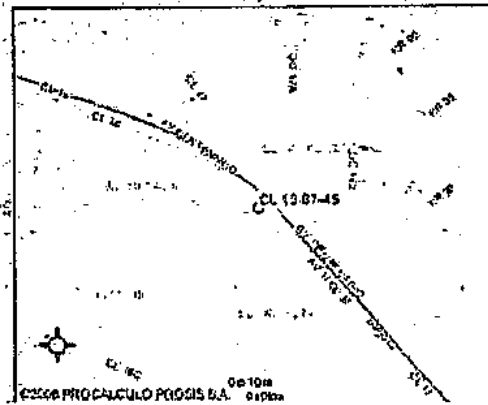
CL 17 87 45

### 1.4 LOCALIZACIÓN:

El predio se localiza sobre el costado sur de la calle 13 (hoy Avenida Calle 17), entre la Avenida Ciudad de Cali y la futura Avenida Longitudinal de Occidente, Sector El Tintal IV.

**Nº 1913**

**Plano localización**



**1.5 BARRIO O URBANIZACION:**

Vereda El Tintal.

**1.6 LOCALIDAD:**

Fontibón.

**1.7 CIUDAD:**

Bogotá.

**1.8 DESTINACIÓN ACTUAL:**

Establecimiento Comercial Good Year, (Venta, reencauche, revisión, cambio y mantenimiento de llantas.)

**Nº 1913**

**1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de tradición y libertad Matrícula No. 50C-1259312
- Copia de la escritura pública No. 1153 del 8-10-08 Not. 27 de Bogotá
- Copia del recibo del pago del impuesto predial unificado año 2008

**1.10. SOLICITANTE:**

Doctor. Ernesto Lozano.

**1.11. FECHA DE LA VISITA:**

Marzo 2 de 2010.

**1.12. FECHA DEL INFORME**

Marzo 9 de 2010.



Nº 1913

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2. TITULACIÓN

El presente capítulo no constituye un Estudio Jurídico de la Tradición del inmueble.

2.1 PROPIETARIO

SERVITECA S.A. de acuerdo con la información descrita en el Certificado de Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1259312, con fecha de expedición 14 de enero de 2010, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro.

2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública No. 2950 del 4 de abril de 1991, Notaría 27 de Bogotá.

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-1259312

FUENTE: Certificado de Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-215732, en el Certificado de Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1259312, con fecha de expedición 14 de enero de 2010, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro.

2.4 REGISTRO CATASTRAL

105102020300000000

2.5 OBSERVACIÓN

Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Goodyear de Colombia S.A., escritura pública 1153 del 8-10-2008, Notaría 27 de Bogotá.

**Nº 1913**

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

#### 3.1 GENERALIDADES

Este sector está desarrollado principalmente sobre el eje de la calle 13, corredor vial principal, en el sector denominado el Tintal, localizado entre la calle 13, el río Fucha, la Avenida Ciudad de Cali y la variante de la calle 13.

Se encuentra rodeado por El Vergel, Ayuelos, el área central de Fontibón y el futuro desarrollo del plan Parcial de la Felicidad.

#### 3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Predomina la actividad industrial y comercial; sin embargo el sector no ha tenido un desarrollo homogéneo y continuo.

Es un sector donde se han localizado empresas de transporte de carga, parqueaderos para tractomulas, empresas de servicio público como Berlinas, industrias como Melaza y Colchones El Dorado entre otras. Gran parte del sector se encuentra sin desarrollar.

#### 3.3 VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso son la calle 13 vía de doble calzada con tres carriles cada una que conecta el centro de la ciudad con el sector de Fontibón y continua hacia el occidente como la antigua Autopista Medellín.

**Nº 1913**

Adicionalmente, el sector cuenta con vías de acceso como la Avenida Ciudad de Cali y la variante de la Autopista Medellín que pasa por la Zona Franca.

#### **PLANO VIAS DE ACCESO**



#### **3.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

El sector cuenta con todos los servicios públicos y privados suministrados por las entidades como Codensa, Emgasa, Gas Natural, EAAB, Lime, ETB, EPM y Telefónica entre otras. El urbanismo es deficiente, toda vez que los andenes no presentan continuidad, no hay ciclorutas en su entorno y las zonas verdes son escasas. El sector cuenta con alumbrado público y vías de acceso pavimentadas.

**Nº 1913**

**3.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización son moderadas, teniendo en cuenta que a futura, gran parte de la industria pesada tendrá que salir de la ciudad y posiblemente esta zona pueda recibir gran parte de la misma.

**3.6. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:**

Avenida Boyacá: Vía que atraviesa la ciudad de Norte a Sur, vía pavimentada de dos calzadas, tres carriles y un alto flujo vehicular que genera fuerte congestión al ser la vía de doble sentido.

Avenida Ciudad de Cali: Sentido Norte a Sur, vía pavimentada de dos calzadas, tres carriles y un alto flujo vehicular.

**3.7. VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD**

Avenida Calle 13 actual Calle 17, vía de doble calzada, cuatro carriles, flujo vehicular en dos sentidos, pavimentada.

**3.8. TRANSPORTE PÚBLICO:** Existe servicio de transporte público de intermunicipal sobre la vía que conduce de Mosquera y Funza. Hay servicio de buses, buseta y taxis hacia toda la ciudad.

**3.9. ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

Zona definida como Industrial.

Nº 1913

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

##### 4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Lote de terreno medianero, localizado sobre el costado sur de la calle 13, al occidente de la Avenida Ciudad de Cali.

##### 4.2. CABIDA SUPERFICIARIA

2.400,00 m<sup>2</sup>

##### 4.3. LINDEROS Y DIMENSIONES

Terreno comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

Por el Norte: Treinta metros 30,00 mts con la calle 13.

Por el Sur: Treinta metros 30,00 mts con ronda del río Fucha.

Por el Este: Ochenta metros con predios que son o fueron de José Domingo Cuenca (Berlines).

Por el Oeste: Ochenta metros 80,00 mts con predios de Octavio Sarmiento Muñoz hoy construido.

FUENTE: Títulos de propiedad.

##### 4.4. FORMA GEOMÉTRICA

Predio regular rectangular.

##### 4.5. TOPOGRAFÍA

Plana en toda su extensión.

Nº 1913

4.6. RELACION FRENTE FONDO

1: 2,66 metros.

4.7. DESTINACIÓN ACTUAL

Serviteca Goodyear.

**Nº 1913**

**5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

**5.1. DESCRIPCION GENERAL**

Serviteca, con área de ventas, oficinas y zonas de servicio.

**5.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS INTERIORES**

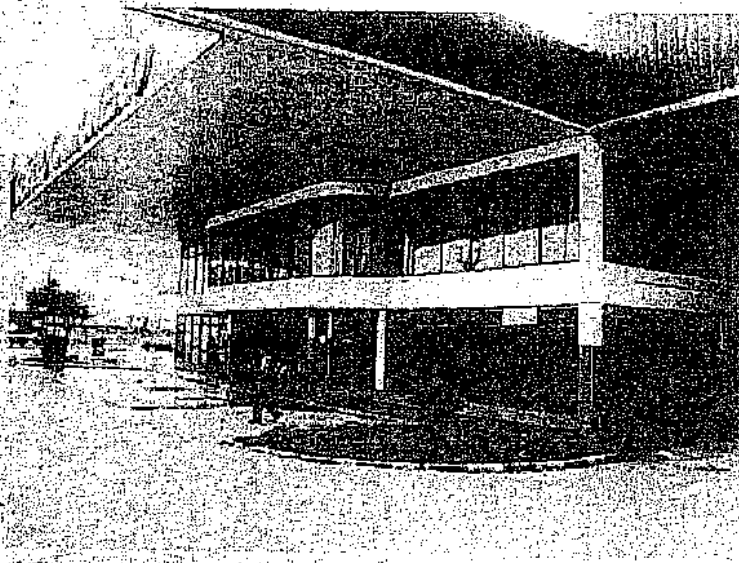
**EDIFICIO PRINCIPAL**

Edificio construido en dos pisos, destinado para zona de ventas y oficinas administrativas. Primer piso: Recepción, caja, cartera, sala de espera, dos baterías de baños y escaleras. Segundo piso: Cinco oficinas, tres baños, oficina de gerencia con baño privado.

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ESTRUCTURA</b>  | Columnas y vigas en concreto.                            |
| <b>CUBIERTA</b>    | Canalela 90 eternit, con estructura y correas metálicas. |
| <b>FACHADA</b>     | Pañete pintado.                                          |
| <b>MAMPOSTERÍA</b> | Ladrillo bloque.                                         |
| <b>PUERTAS</b>     | Triplex y lámina de hierro.                              |
| <b>VENTANAS</b>    | Lamina de hierro y vidrios planos.                       |
| <b>ALTURA</b>      | Sencilla.                                                |
| <b>BAÑOS</b>       | Enchape cerámico, aparatos corona línea económica.       |
| <b>PISOS</b>       | Baldosa de cemento granito y cerámica.                   |
| <b>MUROS</b>       | Pañete liso pintado con vinilo.                          |

**Nº 1913**

- |             |                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|
| CIELO RASO  | : Marmolina y fibra de vidrio con estructura en aluminio. |
| ILUMINACIÓN | : Fluorescente.                                           |
| VENTILACION | : Natural.                                                |



Área: 888,00 m<sup>2</sup>



**Nº 1913**

**5.3 CUBIERTA POSTERIOR**

Área libre para mantenimiento de vehículos.

**ESTRUCTURA**

Estructuras metálicas (vigas - cerchas - correas). Columnas en ferroconcreto.

**CUBIERTA**

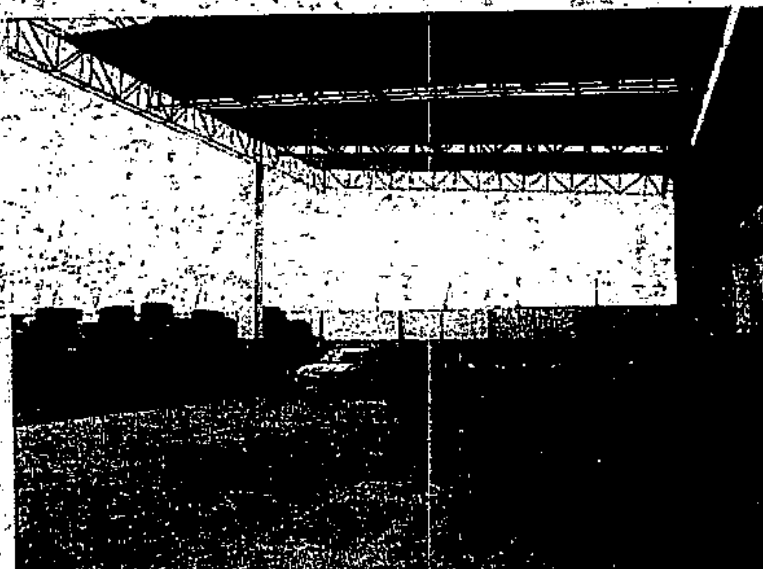
Teja termoacústica.

**ALTURA**

Doble (5 mts).

**PISOS**

Concreto de 3.000 PSI.



Área: 260,00 m<sup>2</sup>

Nº 1913

5.4 PATIO CAMION

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| ESTRUCTURA  | : Columnas en concreto, vigas y correas metálicas. |
| CUBIERTA    | : Canaleta 90.                                     |
| PISOS       | : Concreto 3.000 P.S.I.                            |
| MUROS       | : Cerramiento posterior en ladrillo bloque.        |
| ILUMINACIÓN | : Iluminación con lámparas fluorescentes.          |



Área: 560,00 m<sup>2</sup>

Nº 1913

6.5 DEPOSITOS

ESTRUCTURA

Muros de carga.

CUBIERTA

Teja de asbesto cemento.

ALTURA

Sencilla.

MAMPOSTERÍA

Ladrillo bloque.

PUERTAS

Lámina de hierro.

VENTANAS

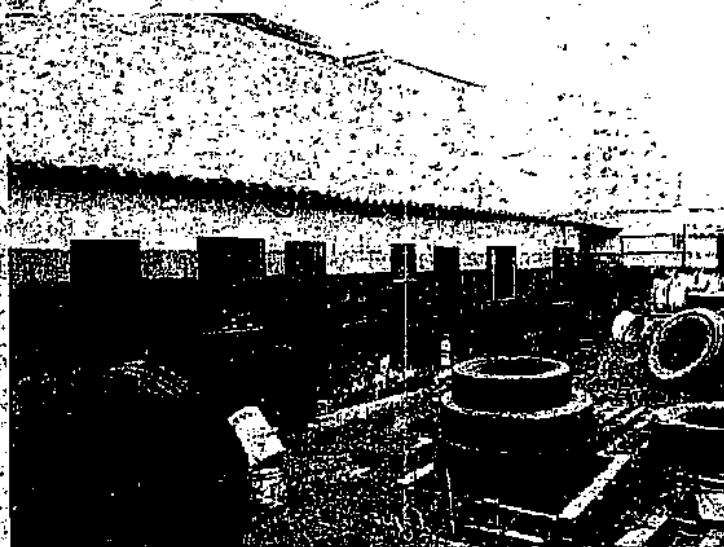
Lámina de hierro.

ILUMINACIÓN

Iluminación con lámparas fluorescente.

PISOS

En cemento.



Nº 1913

Área: 60,00 m<sup>2</sup>

5.6 ESTADO DE CONSERVACION

En general las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

Los depósitos se observaron un poco deteriorados.

5.7 EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones fueron declaradas en el año de 1998, mediante la escritura pública 1547 del 10 de noviembre de 1998, Notaria 62 de Bogotá.

Sin embargo las construcciones fueron hechas en el año 94.

Edad promedio 15 años.

5.8 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos de:

Energía eléctrica: Codensa.

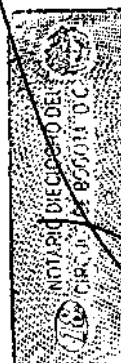
Alcantarillado: EAAB.

Teléfonos: ETB. (8 líneas)

Gas: No tiene.

5.9 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES

Pequeña subestación con transformador de 45 KVA.



Nº 1913

5.10 - AREAS Y FUENTE

Fuente: Medidas tomadas del plano suministrado por la parte interesada, verificadas por el evaluador.

| DESCRIPCION              | ÁREA M² |
|--------------------------|---------|
| EDIFICIO PRINCIPAL       | 888,00  |
| ZONA CUBIERTA DE TRABAJO | 260,00  |
| PATIO CAMION             | 560,00  |
| DEPOSITOS                | 60,00   |

**Nº 1913**

**6. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

**A. DEL SECTOR**

El sector se caracteriza por tener un desarrollo homogéneo, con construcciones industriales, lotes de terreno sin desarrollar y bodegas principalmente.

La influencia directa que ejerce el tráfico de la calle 13, por el cual transita gran parte del transporte de carga que ingresa a la ciudad.

La infraestructura urbanística es básica.

A pesar de que el predio se encuentre dentro del tratamiento de desarrollo de acuerdo con la reglamentación vigente, este ya fue desarrollado con el uso industrial permitido dentro de los usos previstos en la UPZ No. 112 Granjas de Techo.

Las vías de acceso, transporte público y servicios públicos con que cuenta el sector son de carácter metropolitano.

La construcción de algunas industrias en su entorno han consolidado esta zona de la ciudad con el uso industrial.

**B. DE LA CONSTRUCCION**

Las construcciones principales cuentan con una buena estructura y conformación.

Los acabados utilizados en su construcción son básicos de buena calidad.

Las áreas tanto de terreno como construidas fueron tomadas en el momento de la inspección física y de los documentos suministrados por el solicitante.

**Nº 1913**

Dentro del valor del terreno se encuentra agregado las mejoras y adecuaciones realizadas sobre el mismo. (Como obras de urbanismo.)

De acuerdo con las características del sector y los desarrollos hechos en el mismo, consideramos que la propiedad está acorde con la infraestructura, uso y desarrollo.

**C. JURÍDICAS**

Nuestro estudio no refleja un estudio jurídico de los títulos, sencillamente un análisis de los mismos.

**D. DEL MERCADO**

Existe una oferta amplia de terrenos para la venta en el sector del lintal y Fontibón, principalmente, la cual relacionamos en el cuadro de estudio de mercado.

**ASPECTO ECONÓMICO**

**E. OFERTA**

La oferta está representada básicamente en lotes de terreno sin desarrollar.

**F. DEMANDA**

Consideramos que las propiedades localizadas sobre ejes principales de la ciudad, mantienen una demanda importante, dentro de una dinámica normal del crecimiento de la economía de la ciudad.

**G. VALORIZACIÓN**

Constante.

**H. VALOR CATASTRAL**

\$ 527.345.000 año gravable 2008.

**I. RENTA ACTUAL**

El inmueble está ocupado por su propietario.

**Nº 1913**

## 7. METODOLOGÍA APLICADA

### *Método comparativo de mercado*

*Este método se utilizó para establecer el valor de la tierra (lote de terreno).*

*En la aplicación de este método, se analizaron los indicadores de valor que refieren a propiedades similares a las que se avalúa. En análisis y comparación se tuvo en cuenta principalmente la localización de los predios, vías de acceso, frente sobre vías, tipo de área (bruta o neta), reglamentación en cuanto al uso, densidad, volumetría y desarrollo, servicios públicos e instalaciones especiales y mejoras entre las más importantes.*

*Anexo No. 2 cuadro de análisis método comparativo.*

### *Método del costo*

*En la evaluación por el método de costo, el costo presente de construcción de todas las mejoras sobre un sitio, menos el valor perdido por depreciación, se suma el valor del sitio (terreno) como si estuviera vacante, para así determinar el valor de la propiedad. El principio básico es el de sustitución menos el costo de una edificación nueva por la ya existente, con algunos ajustes para compensar la depreciación debido al deterioro general u otros factores. La fórmula utilizada para el método de costo es:*

*Costo de reemplazo o reproducción de la edificación menos la depreciación acumulada, mas valor de sitio (terreno), igual al valor de la propiedad.*

*En la aplicación de este método, se determinó la depreciación acumulada teniendo en cuenta tres aspectos básicos de depreciación:*

- Deterioro físico: (Las construcciones presentan el deterioro normal por uso y desgaste)*
- Obsolescencia funcional: (Las construcciones son adecuadas para el uso actual y consistente con los usos actuales del sector)*

**Nº 1913**

Obsolescencia económica. (No presenta obsolescencia económica)

**Valor de las instalaciones:**

De acuerdo con la visita efectuada a las instalaciones y con la información suministrada en cuanto a edad, áreas, instalaciones especiales, materiales y acabados, se utilizó el método de depreciación por línea recta. Se debe anotar que no se está teniendo en cuenta la obsolescencia económica ni funcional, simplemente la depreciación por edad y estado físico, ya que el uso para el cual fueron diseñadas, cumple con los estándares actuales de optimización de espacios, localización, capacidad de parqueo y en general aprovechamiento del mismo.

Factor de depreciación: Tabla fitto y Corvini

En general, las construcciones cuentan con las mismas características de estructura y acabados, a excepción de los depósitos.

**Edificio principal:**

Costos de reposición: 800.000 \$/M<sup>2</sup>  
Vida útil estimada: 70 años  
Edad: 15 años  
Depreciación: 15%  
Clase 2

Patio Camiones y Cubierta:  
Costo de reposición: 450.000 \$/M<sup>2</sup>  
Vida útil estimada: 50 años  
Edad: 15 años  
Depreciación: 20%  
Clase 2

Depósitos:  
Oficinas producción: \$ 150.000 \$/M<sup>2</sup>  
Vida útil: 50 años  
Edad: 15 años  
Depreciación: 35%  
Clase 3

**Nº 1913**

**8. AVALÚO COMERCIAL**

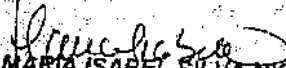
**PREDIO SERVISEXTA - GOOD YEAR**  
**CALLE 17.87 45 (ANTES CALLE 13 83-15)**  
**SECTOR EL TINTAL**  
**BOGOTÁ, D.C.**

| DESCRIPCION                 | AREA M²  | VALOR (\$) | VALOR (\$) AVALUO    |
|-----------------------------|----------|------------|----------------------|
| Lote de terreno             | 2.400,00 | 500.000    | 1.440.000.000        |
| Edificio Principal          | 888,00   | 680.000    | 603.840.000          |
| Zona Cubierta de Trabajo    | 260,00   | 360.000    | 93.600.000           |
| Patio Cubierto Camiones     | 550,00   | 360.000    | 201.600.000          |
| Bodegas                     | 60,00    | 100.000    | 6.000.000            |
| Zonas Duras                 | 580,00   | 80.000     | 46.400.000           |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b> |          |            | <b>2.391.440.000</b> |

**SON: DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL.**

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

  
**MARIA ISABEL SILVA NIGRINIS**  
Presidenta

Registro Nacional de Avaluadores  
Superintendencia de Industria y Comercio  
Radicación N° 01038150

Nº 1913

III. ANEXOS CORPORATIVOS

**Nº 1913**

**CONSIDERACIONES PARTICULARES**

La Junta Técnica del Capítulo de Avalúos está de acuerdo con lo consignado en el presente avalúo corporativo, el cual ha sido elaborado bajo la coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y cumplido con el trámite institucional establecido por los estatutos y reglamentos de la Entidad, y del reglamento interno del capítulo de avalúos y se le declara incorporado a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, Bogotá D.C., 15 de marzo de 2010.

El avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir en un mercado con alternativas de negociación entre las Partes.

De igual manera la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá no tiene en cuenta para la Determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole, sobre la Tradición del inmueble.

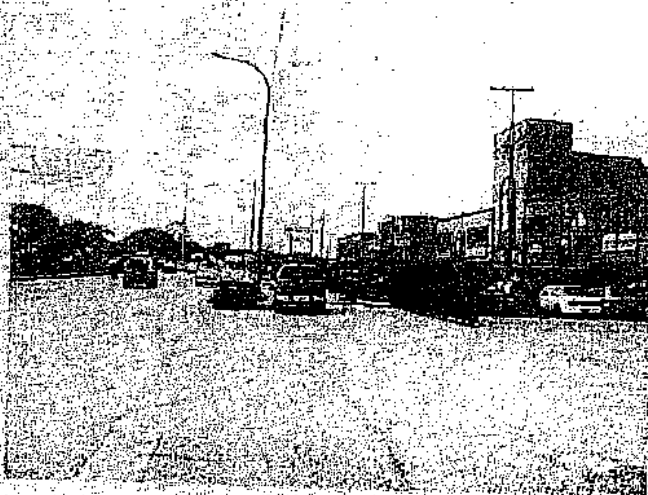
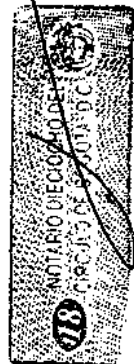
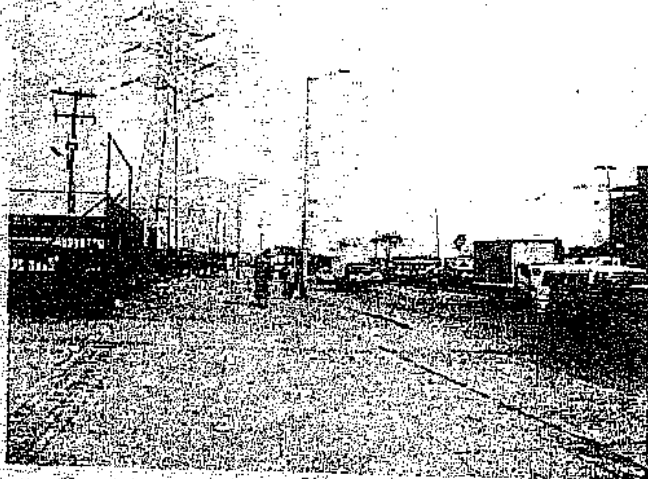
Dentro del proceso analítico previo a la determinación del valor se ha tenido en cuenta la información disponible sobre las tendencias de mercado para inmuebles de alguna manera comparables con el que es materia de avalúo.

Así mismo la información disponible sobre el inmueble que se avalúa se ha cruzado con la correspondiente en el archivo general de avalúos de carácter confidencial practicados por la Entidad.

Nº 1913

IV. MATERIAL FOTOGRÁFICO

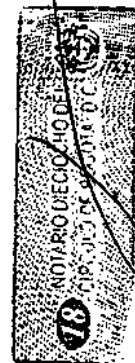
Nº 1913



Nº 1913



Nº 1913



**Nº 1913**

*Tablas de Análisis*

Nº 1913

| ESTUDIO DE MERCADO                |             |                                      |           |              |                   |                       |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------|--------------|-------------------|-----------------------|
| Nº                                | DESCRIPCION | LOCALIZACION                         | AREA      | VALOR M2     | VALOR TOTAL       | CONTACTO              |
| 1                                 | LOTE        | CALLE 13 - AV. BOYACA                | 6.050,00  | \$ 540.000   | \$ 4.874.876.000  | www.fortalecer.com    |
| 3                                 | LOTE        | AV. CIUDAD DE CALI - CALLE 11        | 4.438,00  | \$ 650.000   | \$ 2.885.230.000  | 3123778084            |
| 5                                 | LOTE        | CALLE 13 - CRA 128                   | 2.000,00  | \$ 480.000   | \$ 960.000.000    | Grupo Long Trade      |
| 7                                 | LOTE        | AV. CIUDAD DE CALI - CRA 65 - 49     | 5.975,00  | \$ 458.000   | \$ 2.866.553.000  | www.melissavargas.com |
| 9                                 | LOTE        | INITAL AV. CIUDAD DE CALI - CALLE 18 | 2.703,00  | \$ 703.000   | \$ 1.966.100.000  | 31785594              |
| 10                                | LOTE        | CRA 100 - AV. LA ESPERANZA           | 2.200,00  | \$ 600.000   | \$ 1.320.000.000  | 7932374               |
| 11                                | LOTE        | AV. CARRERA 86 - CALLE 13A           | 2.080,00  | \$ 680.000   | \$ 1.390.400.000  | 2563409               |
| 12                                | LOTE        | CALLE 13 - CRA 133                   | 25.000,00 | \$ 438.084   | \$ 12.959.992.400 | www.fortalecer.com    |
| 14                                | LOTE        | AV. CIUDAD DE CALI                   | 18.526,00 | \$ 419.354   | \$ 7.793.684.400  | Plaza Internacional   |
| 16                                | LOTE        | AV. CIUDAD DE CALI - CALLE 10        | 19.125,00 | \$ 450.000   | \$ 8.606.250.000  | www.melissavargas.com |
| 17                                | LOTE        | CARRERA 86 - CALLE 100               | 3.800,00  | \$ 674.000   | \$ 2.561.640.000  | 310-892-1938          |
| 18                                | LOTE        | AV. CARRERA 86 - AV. CALLE 12        | 13.728,00 | \$ 530.000   | \$ 6.094.077.600  | 6203456               |
| 19                                | LOTE        | AV. LA ESPERANZA - CARRERA 134       | 908,00    | \$ 750.000   | \$ 681.000.000    | 2153545               |
| 20                                | LOTE        | DIAGONAL 13 - CARRERA 65F            | 1.378,30  | \$ 1.500.000 | \$ 2.067.000.053  | 6144033               |
| 21                                | LOTE        | AV. CALLE 17 - CARRERA 86            | 800,00    | \$ 605.000   | \$ 139.000.000    | 8703158               |
| 22                                | LOTE        | AV. CARRERA 86 - AV. CALLE 17        | 32.000,00 | \$ 753.000   | \$ 24.096.000.000 | 3122844 - 7494326     |
| Media Aritmética                  |             |                                      |           | \$ 550.500   |                   |                       |
| Desviación estándar               |             |                                      |           | \$ 35.906    |                   |                       |
| Coeficiente de Variación          |             |                                      |           | 14,03        |                   |                       |
| Ajuste por comercialización (10%) |             |                                      |           | \$ 621.450   |                   |                       |

NOTARIO DE CIUDAD DE BOGOTÁ  
CALLE 13 - CRA 133 - BOGOTÁ D.C.

**Nº 1913**

**Reglamentación Urbanística**



**FONJA  
DE BOGOTÁ**

FUNDADA EN 1945  
FONJA DE PROPIEDAD RÚR DE BOGOTÁ

Señores en referencia a su solicitud le informo lo siguiente:

**Nº 1913**

Avenida Calle 13 No. 87 - 15

Calle 13 No. 83 - 15

Calle 13 No. 83 - 19

Avenida Calle 17 No. 87 - 45

UPZ No. 112 - Granjas de Techo

Decreto 622 de 29 de Diciembre de 2006

Tratamiento : Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Área de actividad : Industrial.

Zona : Industrial.

Consideraciones normativas : el predio se encuentra en tratamiento de consolidación urbanística, pero según el literal b del artículo 3 del Decreto 327 de 2004, establece que los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo se les debe aplicar el tratamiento de desarrollo (Decreto 327 de 2004).

#### Normatividad Aplicable:

Ley 388 de Julio 18 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Decreto 190 de Junio 22 de 2004, por el cual se compilan las disposiciones establecidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003, reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial.

Decreto 2181 de Junio 29 de 2006, por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.

Decreto 4300 de Noviembre 7 de 2007, por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.

Decreto 436 de Octubre 19 de 2006, "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"

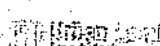
Calle 76 No. 35 - 25  
PBX: +57 1 248 7272 - Fax: +57 1 248 5407  
www.fonjadedebogota.org.co  
Bogotá, D.C. Colombia



FEDELONJAS



FABI



THE INSTITUTIONAL CREDIT  
FUNDING OF CREDIT

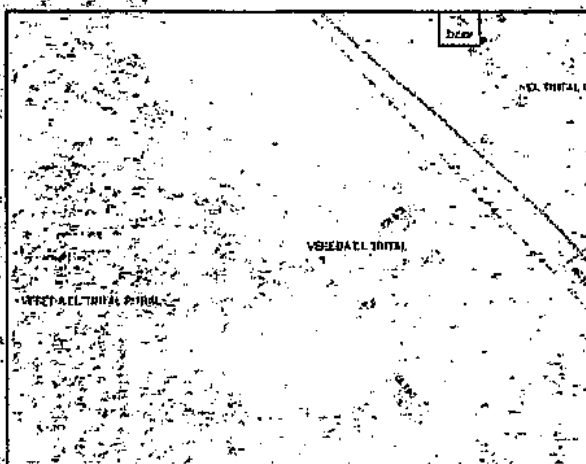
4065 de 24 de Octubre de 2008, por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidos en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en la plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

Decreto 327 de Octubre 11 de 2004 por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.

Decreto 622 de Diciembre 29 de 2006 por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112 Granjas de Techo, ubicada en la Localidad de Fontibón.

**Determinación de Desarrollo Por Plan Parcial.**

En consulta realizada en la Secretaría Distrital de Planeación se determinó que el predio se encuentra dentro del Plan Parcial San Antonio, el cual al día de hoy tiene vencida la resolución de determinantes.



El Decreto 4065 de 24 de Octubre de 2008 del Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establece en el numeral 2.2.1 y 2.2.2 del artículo 4, las condiciones para adelantar la actuaciones urbanísticas sin el trámite de Plan Parcial cuando el predio o predios

Calle 70 No. 18A con disponibilidad inmediata de servicios públicos, estos  
PBX: +57 1 248 7272 - Fax: +57 1 249 5407  
www.conja.gov.co que cuando  
Bogotá, D.C. Colombia

FEDELONJAS

FIARCI

UNIDAD DE PROMOCIÓN DEL DISTRITO DE BOGOTÁ

THE DISTRICT OF COLOMBIA  
CHAMBER OF COMMERCE

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006.

Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1 y 2.2.2, sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9 de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1 y 2.2.2.

- La opción 2.2.2 no se cumple ya que el predio tiene un área inferior a las 10 Hectáreas Netas Urbanizables.

Por lo tanto, si tenemos en cuenta que no se cumplen las dos condiciones, se deberá llevar a cabo el desarrollo mediante plan parcial.

Características del Plan Parcial:

|            |                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE     | SAN ANTONIO                                                                                                                                                      |
| PROMOTOR   | ARTURO MONROY MORALES                                                                                                                                            |
| LOCALIDAD  | FONTIBÓN                                                                                                                                                         |
| AREA BRUTA | 6.52 HAS                                                                                                                                                         |
| ESTADO     | VENCIMIENTO DE DETERMINANTES EL 31 DE OCTUBRE DEL 2008. SE ENVIARÁ OFICIO AL PROMOTOR PARA QUE MANIFIESTE SU DESEO O NO DE CONTINUAR CON EL PROCESO DE ADOPCIÓN. |

Calle 76 No. 8 - 28

PBX: +57 1 248 7272 - Fax: +57 1 248 5407

www.lonjabogota.org.co

Bogotá, D.C. Colombia

FEDELONJAS

FABCI

INSTRUMENTOS DE TRAMITE DE COMPROMISO

INSTRUMENTOS DE TRAMITE DE COMPROMISO

El predio anterior el predio debe aplicar tratamiento de desarrollo; el área de actividad es industrial y la zona es industrial.

**AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamble, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

La localización de nuevos establecimientos industriales sólo se permite al interior de las zonas industriales y están sujetas a las condiciones que especifique el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto. Los usos industriales localizados en áreas de actividad diferentes de las industriales donde se permita condicionada o restringida la actividad industrial requieren concepto del Departamento Administrativo del Medio Ambiente.

**Parágrafo 1:** Mientras se expide la clasificación de usos industriales su implantación requiere del concepto del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA).

**Parágrafo 2:** Las estaciones de abastecimiento de combustible deberán cumplir con lo establecido en la "Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural".

**USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SOMETIDOS A PLAN PARCIAL**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 338 del Decreto 190 de 2004, en el plan parcial se podrá precisar la intensidad de los usos específicos permitidos, limitarios o prohibidos, atendiendo las condiciones particulares del sector siguiendo los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, considerando la escala y cobertura del uso, sus condiciones de localización y de funcionamiento y las restricciones y medidas de prevención y control de los posibles impactos.

**Artículo 16. Decreto 436 de 2006. CESIONES URBANISTICAS MINIMAS.**

Las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 17% destinado para parques y el 8% destinado a equipamiento comunal público cuando se trate de usos diferentes al

Calle 763 telefónica. Para los usos dotacionales las cesiones no podrán ser inferiores al 17% destinado para parques y el 8% destinado a equipamiento comunal público cuando se trate de usos diferentes al

PBX: +57 1 248 7272 - Fax: +57 1 248 5407  
www.lonjadedebogota.org.co  
Bogotá, D.C. Colombia

FEDELONJAS

FIABCI

TEL: 011 261 41 11 - 11111111  
CIT: 011 261 41 11 - 11111111

en ningún caso al 8% destinado a espacio público, de acuerdo a lo establecido en los decretos 190 de 2004 y 327 de 2004.

A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.

**PARAGRAFO:** Los porcentajes señalados en el presente artículo se calcularán sobre el área neta urbanizable de cada plan parcial.

**Artículo 20. Decreto 436 de 2006. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales, así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad. De la aplicación de este índice dependerá el reparto equitativo de cargas y beneficios del ámbito correspondiente, y con base en él se definirán las cesiones de suelo aplicables al respectivo plan parcial.

Atendiendo a las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y a la política de uso eficiente del suelo, la asignación de índices se hará en función de los diferentes productos inmobiliarios tipo, que podrán ser previstos en cada plan parcial de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:

| PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO |                          |     | I.C.<br>Resultante<br>/ ANU | Cesiones urbanísticas obligatorias |                                                               |
|----------------------------|--------------------------|-----|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| VIVIENDA                   | PRECIO VIVIENDA<br>SMMLV |     |                             | Cesión mínima<br>local             | Cesión de suelo<br>para<br>componentes de<br>cargas generales |
| VIVIENDA MINIMA            | 0                        | 50  | 1.0                         | 25% del ANU                        | 0                                                             |
| VIP                        | 50                       | 65  | 1.0                         | 25% del ANU                        | 0                                                             |
| VIS                        | 65                       | 135 | 0.8                         | 25% del ANU                        | 0                                                             |
| TIPO 3                     | 135                      | 170 | 1.0                         | 25% del ANU                        | 833 m2/no. Anu                                                |
| 76 No. 300                 | 170                      | 300 | 1.2                         | 25% del ANU                        | 1250 m2/no. Anu                                               |

Calle 76 No. 8984  
PBX: 157 1 248 7272 - Fax: 157 1 248 5407  
www.lonjadedebogota-brp.co  
Bogotá, D.C. Colombia

FEDELONJAS

FIABCI

DE BOGOTÁ - PAZ DE BOGOTÁ  
CHAMBER OF COMMERCE



**FONJA  
DE BOGOTÁ**

**Nº 1913**

ESTABLECIDA EN 1945  
LEY DE PROPIEDAD RAIZ DE 1943

|               |                              |     |     |             |                              |
|---------------|------------------------------|-----|-----|-------------|------------------------------|
| TIPO 5        | Hasta 300 m <sup>2</sup>     | 540 | 1,4 | 25% del ANU | 1667 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| TIPO 6        | > 540                        |     | 1,4 | 25% del ANU | 1667 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| ZONAL         | Hasta 2.000 m <sup>2</sup>   |     | 0,4 | 25% del ANU | 1000 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| URBANO        | 2.000 a 6.000 m <sup>2</sup> |     | 0,6 | 25% del ANU | 2000 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| METROPOLITANO | Más de 6.000 m <sup>2</sup>  |     | 0,6 | 25% del ANU | 2000 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| SERVICIOS     |                              |     | 1,0 | 25% del ANU | 1600 m <sup>2</sup> /ha. ANU |
| INDUSTRIA     |                              |     | 0,5 | 25% del ANU | 1000 m <sup>2</sup> /ha. ANU |

**Artículo 23. Decreto 436 de 2006. - CALCULO DE CESIONES ADICIONALES DE SUELO PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL:** Los propietarios que quieran acceder a una edificabilidad adicional a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios establecida en el artículo 20 del presente decreto, deberán realizar aportes de suelo en proporción al beneficio adicional de acuerdo a las siguientes fórmulas:

1. Aportes a malla vial arterial y parques urbanos por hectárea neta urbanizable en uso residencial:

$$Sa = \frac{(ICI - ICr) \times 10.000}{4,8}$$

2. Aportes a malla vial arterial y parques urbanos por hectárea neta urbanizable en otros usos:

$$Sa = \frac{(ICI - ICr) \times 10.000}{3,0}$$

3. Aporte al sistema de áreas protegidas por hectárea neta urbanizable en cualquier uso:

$$Sa = ((ICI - ICr) \times 10.000) \times 4$$

Donde:

Sa = Suelo adicional a ceder en metros cuadrados.

ICI = Índice de Construcción Final

ICr = Índice de Construcción Resultante

Teniendo en cuenta la diferencia de cálculo de las cesiones adicionales de suelo según uso, establecidas en los numerales anteriores, y que el resultado se determina por hectárea neta urbanizable, se deberán

Calle 76 No. 8 - 28  
PBX: +57 (0) 1 271 41 41  
www.fonjadelosusos.com  
Bogotá, D.C. Colombia

FEDELOJAS

FIASCI

INSTRUMENTO

THE UNITED LANDLORDS  
ASSOCIATION OF COLOMBIA

Donde:

ANU = Área Neta Urbanizable por Uso

AUU = Área Útil Urbanizable por Uso

ANI = Área Neta Urbanizable Total del Plan Parcial

AUI = Área Útil Total del Plan Parcial

#### Consideraciones para el ejercicio residual.

Para efectos del ejercicio valuatorio se va a considerar al predio como desarrollable de forma individual, sin desconocer que su desarrollo se debe llevar a cabo a través del respectivo plan parcial; la anterior consideración plantea ya que es difícil establecer las posibles cargas generales, locales, zonales y beneficios en las que debe incurrir para poder ser desarrollada las 6.5 hectáreas.

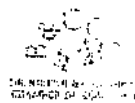
Las normas de desarrollo son las siguientes:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Índice de Ocupación           | : 0.45 del ANU. |
| Índice de Construcción Básica | : 1.0 del ANU.  |
| Índice de Construcción Máximo | : 2.75 del ANU. |

Atentamente,

Andrés Martínez Umaña  
Coordinador de Normas

Calle 76 No. 8-28  
PBX: +57-1 248 7272 - Fax: +57-1 249 5407  
www.lonjadedebogota.org.co  
Bogotá, D.C., Colombia



Miembro de:

CHAMBERA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

DOCUMENTOS CON  
ESPACIOS EN BLANCO  
NOTARIA DEL ORDEN DE LOS ABOGADOS

DOCUMENTOS CON  
ESPACIOS EN BLANCO  
NOTARIA DEL ORDEN DE LOS ABOGADOS

Nº 1913

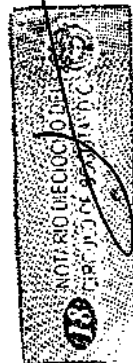
**ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACIÓN DE OBLIGACIONES  
FINANCIERAS DE LA SOCIEDAD GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A. CON  
NIT. NO. 800.157.698-7 Y LOS ACREEDORES FINANCIEROS**

Nosotros Pedro Vicente Guerrero, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.320.494 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la sociedad GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A., constituida mediante escritura pública número 0406 otorgada el 20 de febrero de 1992 en la Notaría 11 de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá e identificada con el NIT 800.157.698-7, plenamente facultado para el efecto, tal como consta en el Acta de Junta Directiva No. 170 de fecha 30 de noviembre de 2010 y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se anexan bajo el número uno (1) para que formen parte integral del presente documento; en adelante LA DEUDORA, por una parte y por la otra, BANCOLOMBIA, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representado en este acto por ANDREA CAROLINA MEDINA BRANDO, en su calidad de Representante Legal; FACTORING BANCOLOMBIA, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representado en este acto por MARIA CLAUDIA GARCES MONTOYA en su calidad de apoderada especial, BANCO DE BOGOTA, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representada en este acto por RICARDO CAMACHO ALVAREZ, en su calidad de Apoderado Especial, según poder a él otorgado por el Dr. JUAN MARIA ROBLEDOR URIBE en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal, mediante escritura pública número 3893 del 03 de abril de 2009 otorgada en la Notaría 38 del círculo notarial de Bogotá; BANCO BBVA establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representada en este acto por ANA PATRICIA ALBAN PULGARIN, en su calidad de Apoderado Especial, BANCO DE OCCIDENTE, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representado en este acto por IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA, en su calidad de Representante Legal; como consta en los documentos que se anexan bajo el número dos (2) y que forman parte integral del presente documento, en adelante LOS ACREEDORES FINANCIEROS, firman el presente ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACION DE OBLIGACIONES FINANCIERAS, en adelante el ACUERDO, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES**

LA DEUDORA tiene por objeto social principal la venta de llantas, neumáticos, protectores, lubricantes, accesorios, repuestos y en general la comercialización de todos los implementos necesarios para el rodamiento, mantenimiento y conservación de vehículos automotores, también podrá prestar servicios especializados, técnicos, electrónicos y mecánicos.

Que para el desarrollo de sus operaciones y negocios de su objeto social, LA DEUDORA adquirió obligaciones financieras, cuyos saldos al 30 de septiembre de



2010 y su prorrata correspondiente, se encuentran relacionados en el anexo tres (3) del presente documento. LA DEUDORA posee más de 53 años de experiencia en el mercado nacional, destacándose por ofrecer al sector transportador llantas de alta calidad, el servicio de reencauche, entre otros, siendo líder y gran distribuidor nacional de la marca Goodyear.

LA DEUDORA viene afrontando dificultades de flujo de caja, que se derivan de varios factores dentro de los cuales se destacan como más representativos los siguientes:

- En el 2005 LA DEUDORA adquiere de Goodyear la reencauchadora Reensabana Ltda. con una participación del 49%, por valor de \$363.000.000 (incluyendo pasivo financiero y cartera). Sociedad que dejó de operar en Marzo del 2009 y a la fecha se encuentra en proceso de liquidación.
- En Marzo 1 de 2.008 LA DEUDORA adquiere de Goodyear la empresa Reencauchadora de la Sabana Ltda. - Reensabana, por valor de \$ 503.330.000, con recursos que fueron financiados por Goodyear bajo condiciones favorables (cuotas iguales sin intereses) siendo la fecha del último pago en Julio de 2010. Paralelamente LA DEUDORA había aportado recursos de capital de trabajo a Reensabana Ltda. con saldos vigentes a la fecha.
- En 2009 LA DEUDORA se ve afectada por la difícil situación económica nacional y en especial por las condiciones del sector transportador, que presentó disminución del transporte de carga, lo que se reflejó en una lenta recuperación de cartera.

La Gerencia General de LA DEUDORA, ha elaborado sus flujos y los ha proyectado con el fin de buscar soluciones a las dificultades anotadas. Paralelamente, la administración de LA DEUDORA contrató los servicios de un asesor independiente, quien con base en la información contable proporcionada por LA DEUDORA, junto con la recaudada a través de varias sesiones de trabajo con su directorio, acompañado de un trabajo de campo en el que se obtuvo información sobre el sector y la competencia, se determinaron una serie de supuestos de proyección que dieron como resultado unos juegos de proyecciones que fueron presentados a LOS ACREEDORES FINANCIEROS, los cuales soportan el presente Acuerdo y que se anexan bajo el número cuatro (4).

En consecuencia, LA DEUDORA y LOS ACREEDORES FINANCIEROS han acordado celebrar el presente ACUERDO, por medio del cual establecen las nuevas condiciones por las cuales se regirán sus relaciones crediticias a partir del momento en que se suscriba el presente acuerdo según lo señalado en las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo señalado en la ley comercial.

#### 1. DEFINICIONES Y OBJETO

**CLAUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos del presente acuerdo, sus anexos y demás documentos que lo conforman, las palabras o términos que se relacionan a continuación, tendrán el significado que aquí se señala, dejándose establecido que podrán utilizarse en mayúscula o minúscula, con negrilla o sin ella:

**1.1. LA DEUDORA:** Es la sociedad GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A., representada legalmente por el Sr. Pedro Vicente Guerrero, debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante acta No. 170 del 30 de noviembre de 2.010, que hace parte del anexo uno (1)

**1.2. CODEUDORES Y/O AVALISTAS:** Son las personas jurídicas que han suscrito y/o suscribirán los títulos de deuda que respaldan las obligaciones a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS que por este ACUERDO se reestructuran y que asimismo lo suscriben.

**1.3. CAMBIO MATERIAL ADVERSO:** Es el acto o hecho que a juicio de Los Acreedores Financieros tiene un efecto adverso, de carácter importante o sustancial, sobre los negocios, bienes, operaciones, desempeño, condición financiera del Deudor, sus codeudores o avalistas, que genere o pueda generar el Incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor, sus codeudores o avalistas, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

**1.4. LOS ACREEDORES FINANCIEROS:** Son los establecimientos de crédito a favor de quien LA DEUDORA reconoce tener obligaciones financieras pendientes de cancelación, las cuales son objeto del presente ACUERDO y que se relacionan a continuación:

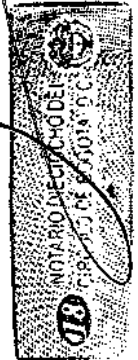
BANCOLOMBIA, FACTORING BANCOLOMBIA, BANCO DE BOGOTA, BANCO BBVA y BANCO DE OCCIDENTE.

**1.5. OBLIGACIONES:** Son todas las obligaciones financieras a cargo de LA DEUDORA y a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, por concepto de capital, cuya reestructuración es el objeto del acuerdo, con corte al 30 de septiembre de 2010 a las que se hace referencia en el anexo número tres (3). Se excluye la obligación vigente con Helm Bank la cual no hará parte del presente acuerdo y cuyo saldo a capital asciende a \$51.406.699.00.

**1.6. ACUERDO:** Es la convención que consta en el presente documento, que LA DEUDORA celebra con LOS ACREEDORES FINANCIEROS, con el objeto que le permitirán atender sus obligaciones con los ACREEDORES FINANCIEROS, de manera que LA DEUDORA pueda recuperarse dentro del plazo y las condiciones que se prevén a continuación. El presente documento contiene el texto completo y único del acuerdo, sus anexos, estados financieros y demás documentos requeridos para su perfeccionamiento, los cuales forman parte del mismo.

**1.7. EXCEDENTES DE CAJA:** Es la diferencia positiva entre el disponible proyectado y el obtenido en forma real, que resultare de las evaluaciones anuales del flujo de caja de LA DEUDORA.

**1.8. DTF:** Es la tasa de interés calculada por el Banco de la República como el promedio semanal de la tasa de interés a noventa (90) días pagada por las instituciones crediticias a sus clientes por los depósitos, de acuerdo con la Resolución 17 de 1993 del Banco de la República o sus modificaciones, vigente para el primer día de cada período de causación. En caso de que alguna autoridad gubernamental modifique la DTF, se aplicará la tasa que la sustituya o una tasa que sea acordada por



Handwritten marks: a stylized 'A' and a signature-like mark.

Handwritten marks: a stylized 'A' and a signature-like mark.

la Partes, buscando en todo caso que la tasa por aplicar se determine con base en condiciones económicas similares a las que se tuvieron en cuenta para el cálculo de la DTF.

**1.9. EBITDA:** Es el valor que corresponde a las utilidades operacionales de LA DEUDORA antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, por sus siglas en inglés, suma que se calculará con base en los estados financieros de LA DEUDORA. Para los efectos del presente acuerdo, el EBITDA será el resultado de sumar: (i) los ingresos operativos (incluyendo ventas de materia prima), menos el costo de producción y ventas, los gastos de administración y ventas; más (ii) la amortización de intangibles, más (iii) la depreciación de activos fijos o de capital, más (iv) provisiones. El EBITDA no incluye los gastos financieros, ni los otros ingresos y egresos.

**1.10. GASTOS FINANCIEROS:** Son los gastos incurridos por LA DEUDORA en la obtención de recursos financieros y que están representados por los intereses sobre pagarés.

**1.11. DEUDA FINANCIERA:** Corresponderá al saldo de capital a cargo de LA DEUDORA y a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, incluyendo obligaciones contingentes, intereses corrientes por pagar en cualquier momento durante la vigencia del presente acuerdo. A la fecha de suscripción de este acuerdo no existen contingencias vigentes.

**1.12. PASIVO A REESTRUCTURAR:** La reestructuración comprende el saldo de capital de las obligaciones que conforman el pasivo financiero de LA DEUDORA, contraídas con LOS ACREEDORES FINANCIEROS que suscriben el acuerdo, con corte al 30 de septiembre de 2010, las cuales se relacionan en el anexo tres (3)

**1.13. DEUDA SOSTENIBLE:** Como resultado del análisis de las diferentes opciones de pago, se estableció como nivel de deuda sostenible la suma de tres mil setecientos millones de pesos (\$3.700.000.000.00). Para efecto del pago de la DEUDA SOSTENIBLE, la DEUDORA y los ACREEDORES FINANCIEROS definirán dentro del mes anterior a la terminación del presente acuerdo, las condiciones de renovación o las condiciones de pago del saldo. En todo caso estas condiciones serán en términos de mercado. Si al vencimiento del mes no les ha sido posible definir las condiciones, LA DEUDORA pagará el saldo total adeudado a favor del respectivo ACREEDOR FINANCIERO en dicha fecha, ya que se hacen exigibles las obligaciones y así lo acepta la DEUDORA.

**1.14. SALDO AMORTIZABLE:** Corresponde a la diferencia entre el valor total del PASIVO A REESTRUCTURAR y el valor de la DEUDA SOSTENIBLE, la cual será pagada en las condiciones establecidas en el presente ACUERDO, estableciéndose en la suma por capital de Tres mil novecientos doce millones ochocientos cuarenta y cinco mil ciento siete pesos (\$3.912.845.107,00) M.L

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente acuerdo tiene como objeto propiciar las condiciones financieras, así como para asegurar la capacidad de pago necesaria

Nº 1913

5

para que LA DEUDORA atienda debida y oportunamente sus obligaciones con LOS ACREEDORES FINANCIEROS.

## II. DECLARACIONES

**CLAUSULA TERCERA. DECLARACIONES:** LA DEUDORA declara lo siguiente:

3.1. Que la información sobre su situación financiera, jurídica y comercial suministrada a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para la estructuración de sus proyecciones y la firma del presente acuerdo, es completa, veraz y correcta y ha sido tomada de los respectivos libros de contabilidad y no contiene declaraciones erróneas ni omisiones.

3.2. Que la firma del presente acuerdo no violará, entrará en conflicto, o resultará en el incumplimiento de disposiciones de orden legal, regulatorio o contractual;

3.3. Que cumple a cabalidad con la totalidad de los contratos, obligaciones y acuerdos suscritos que se derivan de la ejecución de su objeto social y no existen y tampoco ha sido notificada sobre el incumplimiento de obligación alguna bajo cualquier contrato del que ella sea parte.

3.4. Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y tiene constituidas todas las provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de estos aspectos.

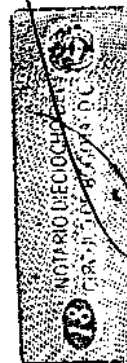
3.5. Que no posee procesos ejecutivos o de cualquier tipo en contra. Que a la fecha no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas, embargos o procedimientos, en su contra.

3.6. Que no existen obligaciones financieras diferentes a las relacionadas en el anexo numero tres (3) y que los valores en él descrito se encuentran debidamente registrados en la contabilidad de LA DEUDORA, cuyo saldo por capital al corte del 30 de septiembre de 2010 asciende a \$ 7.612.845.107.00

## III. CONTINUIDAD DE LA EMPRESA

**CLAUSULA CUARTA. OBJETO SOCIAL:** LA DEUDORA continuará con el giro ordinario de sus operaciones comerciales y el desarrollo de su objeto social.

**CLAUSULA QUINTA. ADMINISTRACIONES:** La administración y representación de LA DEUDORA, continuará en los términos consagrados en sus estatutos, sin perjuicio de la prevalencia del presente ACUERDO.



IV. CODIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL

**CLAUSULA SEXTA. CONSIDERACIONES GENERALES** Para cumplir con el objeto del presente acuerdo señalado en la cláusula segunda, LA DEUDORA y sus administradores manifiestan la voluntad de someterse al CODIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL que se establece a continuación. En consecuencia LA DEUDORA manifiesta:

- 6.1. Que cuenta con todas las autorizaciones requeridas por la Ley y los estatutos para la celebración del presente acuerdo.
- 6.2. Que viene desarrollando normalmente su objeto social y se encuentra en plena capacidad de continuar haciéndolo.
- 6.3. Que no ha omitido ningún hecho relevante respecto de sus condiciones financieras, comerciales, jurídicas, proyecciones, parámetros, variables o estructura y que la información divulgada es completa, cierta y correcta, razonable y veraz
- 6.4. Que los estados financieros que sirvieron de base para este acuerdo fueron preparados de conformidad con las normas contables colombianas, han sido dictaminados por el Revisor Fiscal y enviados a la Superintendencia de Sociedades.
- 6.5. Tales estados financieros son ciertos y correctos y presentan de manera razonable, veraz y fidedigna la situación financiera y los resultados de las operaciones de LA DEUDORA
- 6.6. Los estados financieros definitivos al 31 de Diciembre de 2009 y al 30 de septiembre de 2010 se anexan bajo el número cinco (5).
- 6.7. Que no han constituido ningún gravamen u otras formas de limitación al dominio sobre sus activos fijos o ingresos, salvo los existentes a la fecha de la iniciación de las negociaciones, relacionados bajo anexo número seis (6).

**CLAUSULA SEPTIMA. OBLIGACIONES DE LA DEUDORA:** Mientras se encuentren vigentes las OBLIGACIONES reguladas por el presente ACUERDO, LA DEUDORA además de cumplir con el pago de dichas obligaciones, deberá cumplir con las siguientes:

- 7.1. Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente de conformidad con la práctica comercial colombiana.
- 7.2. Mantener una política de mejoramiento de los niveles de gestión que le permitan cumplir con los crecimientos proyectados por LA DEUDORA durante la vigencia de este Acuerdo.
- 7.3. Cumplir todas sus obligaciones legales y convencionales y mantener un sistema de registro contable conforme a lo dispuesto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
- 7.4. Cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales, parafiscales, laborales y demás, que se causen tanto dentro del giro normal del negocio, como por cualquier otra causa. Adicionalmente, LA DEUDORA debe aportar al Comité de Acreedores, cada vez que se reúna, información sobre el cumplimiento de dichas obligaciones y

copia de todo requerimiento de orden fiscal, nacional, departamental o municipal, por razón de impuestos, gravámenes y contribuciones.

7.5. Suministrar al Comité de acreedores, en forma trimestral, la información exacta, completa, veraz y oportuna referente al desarrollo de este acuerdo, luego de realizar el comparativo entre la gestión real y las proyecciones.

7.6. Entregar al Comité de Acreedores cada trimestre, Estados Financieros con corte a marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, certificados por el contador y revisor fiscal y acompañados de cualquier informe de los administradores relacionado con circunstancias que puedan afectar el cumplimiento de las proyecciones que sirvieron de base para el presente acuerdo.

7.7. Enviar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS a más tardar el treinta (30) de abril de cada año, copia de los estados financieros aprobados por la Asamblea General de Accionistas, correspondientes al año fiscal anterior, con el informe del Revisor Fiscal y las notas o anexos a los mismos.

7.8. Remitir a cada acreedor dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente ACUERDO, una copia original completa del mismo, que incluya el texto y los anexos correspondientes.

**CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE NO HACER A CARGO DE LA DEUDORA:** Mientras no se hayan pagado la totalidad de las obligaciones financieras reguladas por el presente acuerdo, LA DEUDORA deberá abstenerse de:

8.1. En los términos del artículo 23 de la Ley 222 de 1995 y su Decreto reglamentario, no realizar ni celebrar, durante la vigencia del acuerdo y su cumplimiento, actos o contratos que generen conflictos de interés en razón de su condición de administradores o que constituyan actos de competencia con LA DEUDORA.

8.2. No hacer uso indebido de la información privilegiada que obtengan en razón del ejercicio de sus funciones.

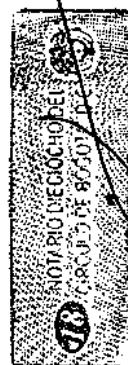
8.3. Otorgar créditos, avales, o garantías a favor de particulares, sus accionistas y a los parientes de estos.

8.4. Garantizar Obligaciones de terceros con su firma o bienes.

8.5. Repartir utilidades, en dinero y/o en especie, a los socios durante la vigencia del presente acuerdo.

8.6. Efectuar cualquier modificación de sus estatutos que se encuentre relacionada con el cambio en su composición accionaria o disminución del capital, sin el concepto favorable por parte del Comité de Acreedores.

8.7. Vender, transferir, ceder, enajenar o gravar a cualquier título los activos fijos de la sociedad, salvo que el objetivo de la operación resulte conveniente para los fines del acuerdo, conforme con el concepto previo favorable que en tal sentido emita el Comité de Acreedores.



8.8. Adquirir nuevas obligaciones financieras, salvo previo concepto favorable del Comité de Acreedores, en la medida en que éstas superen los mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes y se destinen para cubrir necesidades esporádicas de capital de trabajo, durante el primer año. Queda sujeto a evaluación del comité la posibilidad de incrementar este monto para los años siguientes.

Se excluyen obligaciones con proveedores que sean necesarias para el desarrollo de su objeto social principal y las obligaciones financieras que resulten de la ejecución del presente acuerdo.

#### V. COMITÉ DE ACREEDORES

**CLAUSULA NOVENA. INTEGRACION DEL COMITÉ DE ACREEDORES:** Créase un COMITÉ DE ACREEDORES, que estará integrado por cinco (5) miembros principales. Los miembros del COMITÉ DE ACREEDORES deben ser funcionarios o apoderados de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, debidamente autorizados para el efecto.

**CLAUSULA DECIMA. CONFORMACION DEL COMITÉ DE ACREEDORES:** El COMITÉ DE ACREEDORES será conformado por:

##### PRINCIPALES

1. Bancolombia
2. Banco de Bogotá
3. Banco BBVA
4. Factoring Bancolombia
5. Banco de Occidente

LA DEUDORA asistirá al COMITÉ DE ACREEDORES, con voz pero sin voto.

**CLAUSULA UNDECIMA. FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ DE ACREEDORES:** El Comité de Acreedores y LA DEUDORA deberá reunirse por lo menos una vez trimestralmente, salvo que el mismo comité determine otra periodicidad, previa convocatoria a miembros principales efectuada por escrito por el Representante Legal de LA DEUDORA y/o de cualquiera de los miembros principales del mismo, con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles, y extraordinariamente cuando lo convoquen por escrito con una antelación no menor a dos (2) días hábiles por lo menos por uno de sus miembros que actúe como principal o el Representante Legal de LA DEUDORA. El quórum será integrado por los tres (3) miembros y las decisiones se tomarán por la mayoría de los asistentes.

Nº 1913

9

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los miembros del COMITÉ DE ACREEDORES designarán por mayoría de votos al Presidente y al Secretario de las reuniones y de todo lo sucedido en ellas dejarán constancia en un Libro de Actas que para este fin será custodiado por LA DEUDORA; las actas de cada reunión podrán ser aprobadas en la reunión siguiente y llevarán la firma del Presidente y Secretario de la reunión a la que correspondan las referidas actas. El Secretario puede ser o no miembro del COMITÉ DE ACREEDORES.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Serán válidas las decisiones que se adopten aplicando el mecanismo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 222 de 1995

**PARAGRAFO TERCERO:** Ni el COMITÉ DE ACREEDORES ni sus miembros adquieren el carácter de administradores o coadministradores, ya que sus funciones se derivan exclusivamente de su condición de representantes de LOS ACREEDORES FINANCIEROS.

**PARAGRAFO CUARTO:** LA DEUDORA deberá con por los menos treinta (30) días de anticipación a la reunión de Comité de Acreedores suministrar a este los Estados Financieros trimestrales, debidamente firmados por contador y por revisor fiscal. Igualmente con la misma periodicidad, deberá informar sobre el cumplimiento del CÓDIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL.

**CLAUSULA DUODECIMA. FUNCIONES DEL COMITÉ DE ACREEDORES:** Con el objeto de realizar un seguimiento a las operaciones de LA DEUDORA, colaborar en su buen desempeño y mantener informados a LOS ACREEDORES FINANCIEROS sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA DEUDORA mediante el presente acuerdo, se le asignan al COMITÉ DE ACREEDORES, adicional a las asignadas en el presente acuerdo, las siguientes funciones:

12.1. Vigilar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones en los términos previstos en el presente acuerdo.

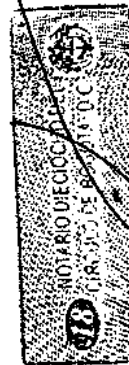
12.2. Interpretar el acuerdo y absolver las consultas que en este aspecto presentaren LOS ACREEDORES FINANCIEROS o LA DEUDORA.

12.3. Revisar trimestralmente las proyecciones financieras de LA DEUDORA y su ejecución para el tiempo de vigencia del presente acuerdo de pago y sugerir las provisiones y ajustes que considere convenientes para el adecuado cumplimiento.

12.4. Solicitar y recibir de LA DEUDORA, el contador y/o el revisor fiscal informaciones sobre aspectos relevantes de LA DEUDORA que afecten sustancialmente su mercado, operaciones o estructura, o cualquier información que pueda colocar en situación de incumplir con sus obligaciones y realizar las recomendaciones y sugerencias que estimen convenientes.

12.5. Verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de LA DEUDORA surgidas con ocasión del presente acuerdo.

12.6. Previo concepto del Revisor Fiscal de LA DEUDORA, informar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS cuando, a su juicio, considere que LA DEUDORA no pueda cumplir los términos del acuerdo y presentar el diagnóstico de dicha situación.



12.7. Estudiar con LA DEUDORA las modificaciones al presente acuerdo que serán presentadas a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para su aprobación.

12.8. Conocer y dar su opinión previamente a LA DEUDORA para la constitución de garantías o enajenación de activos fijos no operacionales.

12.9. Conocer y autorizar previamente a LA DEUDORA para transformarse en otro tipo de sociedad comercial o para reformar sus estatutos.

12.10. Recibir la información que debe presentarle LA DEUDORA, sobre cualquier cambio en la composición accionaria.

12.11. Autorizar la aplicación de la cláusula de salvaguardia e informar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS que se ha hecho uso de la misma.

12.12. Conocer y autorizar previamente a LA DEUDORA la contratación de nuevo endeudamiento, que supere lo establecido en la cláusula 8.8., para el normal ejercicio de su objeto social principal.

12.13. Las demás que surjan en virtud del presente acuerdo.

#### VI. PAGO DE LAS OBLIGACIONES

**CLAUSULA DECIMOTERCERA. PASIVO A REESTRUCTURAR:** La reestructuración comprende el saldo de capital de las obligaciones que conforman el pasivo financiero de LA DEUDORA, contraídas con LOS ACREEDORES FINANCIEROS que suscriben el acuerdo, con corte al 30 de septiembre de 2010, las cuales se relacionan en el anexo tres (3).

| ENTIDAD               | SALDO CAPITAL A<br>30/09/10 | PRORRATA    |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| FACTORING BANCOLOMBIA | 2.497.059.088               | 32,8%       |
| BANCOLOMBIA           | 2.194.740.628               | 28,8%       |
| BANCO OCCIDENTE       | 1.277.599.183               | 16,8%       |
| BANCO DE BOGOTA       | 1.230.833.331               | 16,2%       |
| BBVA                  | 412.612.877                 | 5,4%        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>7.612.845.107</b>        | <b>100%</b> |

#### **CLAUSULA DECIMOCUARTA. FORMA DE PAGO DEL SALDO AMORTIZABLE:**

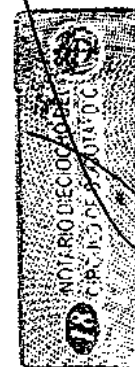
El saldo de capital amortizable, esto es la suma de \$3.912.845.107.00 con los acreedores financieros se pagará así:

- ✓ Plazo: Seis (6) años contados a partir del primero (1) de diciembre de 2010.
- ✓ Período de Gracia a Capital: 9 meses a partir del primero (1) de diciembre de 2010.

Nº 1913

Amortización: En veintiún (21) cuotas trimestrales siendo la primera el 30 de noviembre de 2011 en las siguientes proporciones anuales con respecto al pasivo a reestructurar:

| Año   | Fecha     | % Amortización | No. De Cuotas | Abonos a Capital |
|-------|-----------|----------------|---------------|------------------|
| 2011  | 30-Nov-11 | 5,00%          | 1             | 195.642.255,35   |
| 2012  | 30-Feb-12 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2012  | 30-May-12 | 5,00%          | 4             | 195.642.255,35   |
| 2012  | 30-Ago-12 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2012  | 30-Nov-12 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2013  | 30-Feb-13 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2013  | 30-May-13 | 5,00%          | 4             | 195.642.255,35   |
| 2013  | 30-Ago-13 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2013  | 30-Nov-13 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2014  | 30-Feb-14 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2014  | 30-May-14 | 5,00%          | 4             | 195.642.255,35   |
| 2014  | 30-Ago-14 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2014  | 30-Nov-14 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2015  | 30-Feb-15 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2015  | 30-May-15 | 5,00%          | 4             | 195.642.255,35   |
| 2015  | 30-Ago-15 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2015  | 30-Nov-15 | 5,00%          |               | 195.642.255,35   |
| 2016  | 30-Feb-16 | 3,75%          |               | 146.731.691,51   |
| 2016  | 30-May-16 | 3,75%          | 4             | 146.731.691,51   |
| 2016  | 30-Ago-16 | 3,75%          |               | 146.731.691,51   |
| 2016  | 30-Nov-16 | 3,75%          |               | 146.731.691,52   |
| TOTAL |           | 100,00%        | 21            | 3.912.845.107,00 |



**CLAUSULA DECIMOQUINTA:** Como resultado del análisis de las diferentes porciones de pago, se estableció como nivel de deuda sostenible la suma de tres mil setecientos millones de pesos (\$3.700.000.000.00). Para efecto del pago de la DEUDA SOSTENIBLE, la DEUDORA y los ACREEDORES FINANCIEROS definirán antes del treinta (30) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), las condiciones de renovación o las condiciones de pago de la deuda sostenible. En todo caso estas condiciones serán en términos de mercado. Si en o antes de la fecha referida no les ha sido posible definir las condiciones, LA DEUDORA pagará el saldo total adeudado a favor del respectivo ACREEDOR FINANCIERO que no esté dispuesto a mantener esta deuda en dicha fecha, ya que se hacen exigibles las obligaciones y así lo acepta la DEUDORA.

**CLAUSULA DECIMOSEXTA. INTERESES DEL ACUERDO:** Durante el tiempo de ejecución del presente ACUERDO, incluido el periodo de gracia a capital, tanto sobre el capital amortizable como sobre el capital de la deuda sostenible, se liquidarán, causarán y pagarán intereses así: Durante el tiempo de ejecución del presente acuerdo, incluido el periodo de gracia a capital, las obligaciones por capital causarán intereses a la tasa DTF + 4% TA, pagaderos en su equivalente trimestre vencido. La tasa DTF será la vigente al inicio de cada periodo de causación.

En caso de mora en el pago del capital o de los intereses remuneratorios, los Acreedores Financieros en forma individual podrán acelerar el plazo de la obligación y cobrarla totalmente junto con los intereses causados, a la tasa máxima legal permitida.

**PARAGRAFO:** El valor de \$400.000.000.00 del capital de las obligaciones a favor de Factoring Bancolombia, se encuentra garantizado con póliza de seguro contratada con Crediseuro, con un cubrimiento de hasta el 85% del valor de capital asegurado, sin embargo esta póliza solo permite reestructuración de obligaciones aseguradas por un periodo máximo de dieciocho (18) meses siempre y cuando la amortización de las obligaciones se realice con periodicidad mensual vencida. En este sentido y para cumplir con las condiciones de reestructuración de la póliza de Crediseuro se acuerda con Factoring Bancolombia el siguiente esquema de amortización únicamente para este valor de capital garantizado con crediseuro:

\$400.000.000.00 para pagar en 18 meses, en cuotas iguales mensuales a capital de (\$22.222.222.00), siendo la primera pagadera el veintiuno (21) de diciembre de 2010, a la misma tasa de interés pactada para las demás acreencias.

La DEUDORA seguirá cancelando las primas o comisiones correspondientes a las obligaciones amparadas por Crediseuro descritas en este parágrafo.

10  
Nº 1913

**CLAUSULA DECIMOSEPTIMA. PAGOS CON EXCEDENTES DE CAJA:** El presente acuerdo se ha pactado en consideración a las proyecciones presentadas por LA DEUDORA, contenidas en el anexo número cuatro (4), por razón de lo cual si los resultados de la operación de LA DEUDORA superan los previstos en el flujo de caja proyectado, dichos excedentes se destinarán así:

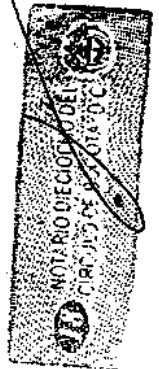
El 50% se destinará para pagar anticipadamente las obligaciones por concepto de capital objeto de reestructuración a prorrata del capital que se adeude a los acreedores y el restante 50% para capital de trabajo o capex.

**CLAUSULA DECIMO OCTAVA. SALVAGUARDIA.** Si por circunstancias especiales no le fuera posible a LA DEUDORA cumplir con los pagos a todos LOS ACREEDORES FINANCIEROS en los términos establecidos en el ACUERDO, debe informarlo previamente al COMITÉ DE ACREEDORES, junto con el estudio y análisis de las razones del incumplimiento o imposibilidad de pago. Una vez analizada la información entregada por LA DEUDORA por parte de EL COMITÉ DE ACREEDORES, este podrá autorizar la aplicación de prórrogas parciales por un plazo máximo de treinta (30) días, y máximo por tres (3) veces no acumulables durante la vigencia del acuerdo, sin afectar el plazo final de pago estipulado en el mismo. De toda prórroga que se autorice, LA DEUDORA y/o el COMITÉ DE ACREEDORES deberá informar a los demás ACREEDORES FINANCIEROS dentro de los ocho (8) días siguientes a la autorización de la mencionada prórroga.

#### VII. GARANTIAS

**CLAUSULA DECIMO NOVENA. GARANTIA ADICIONAL PARA LAS OBLIGACIONES:** Con el fin de mantener la equidad entre los acreedores y honrar la voluntad de pago de LA DEUDORA, ésta se compromete a otorgar hipoteca en segundo grado abierta y en cuantía indeterminada sobre los inmuebles relacionados en el anexo número seis (6), representados en una Serviteca situada en la Calle 3ª No. 19ª-36 en la ciudad de Bogotá con matrícula inmobiliaria No. 50C-814831 y en una bodega con oficinas situada en la Avenida Calle 17 No. 87 - 45 en la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1259312, ambas propiedad de la sociedad Servisexta Ltda a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS tanto de la DEUDORA como de Reencauchadora de la Sabana Ltda "REENSABANA" a prorrata del valor de capital a 30 de septiembre de 2010 de la sumatoria de ambas acreencias. El valor comercial de los bienes a aportar como garantía será determinado por avalúo comercial vigente (vigencia inferior a un año) o mediante la contratación por parte de LA DEUDORA de los servicios de aquella firma especializada afiliada a la lonja propiedad raíz que presente la mejor cotización.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La garantía antes mencionada se deberá constituir dentro de los 120 días calendario siguientes a la firma del presente acuerdo por parte del último Acreedor Financiero que lo suscriba, siendo beneficiarios los ACREEDORES



FINANCIEROS relacionados, por los valores y prorratas calculadas en el anexo número tres (3).

PARAGRAFO SEGUNDO: La constitución de las garantías mencionadas se hará sobre el valor establecido en los avalúos resultantes y los costos de constitución, derechos y cualquier otro costo, estarán a cargo de LA DEUDORA.

# VIII. EVENTOS Y EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO

**CLAUSULA VIGESIMA. CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO:** Se conviene que en caso de presentarse cualquiera de las causales de incumplimiento que se señalan a continuación, cualquiera de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, quedan facultados individualmente para adelantar unilateralmente las acciones judiciales respectivas.

20.1. La mora por más de treinta (30) días en el pago de las obligaciones financieras reguladas por este acuerdo, a menos que LA DEUDORA se hubiese puesto de acuerdo con LOS ACREEDORES FINANCIEROS vencidos en una nueva forma de pago de las mismas, atendiendo lo dispuesto en la cláusula de SALVAGUARDIA.

20.2. Repartir utilidades en dinero efectivo o en especie a los accionistas de LA DEUDORA.

20.3. La disolución de LA DEUDORA, a menos que las obligaciones pendientes a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS fueran asumidas por un tercero, previa manifestación de aceptación de éstos.

20.4. La no constitución o perfeccionamiento de las garantías y/o de los documentos requeridos en el presente acuerdo, dentro de los plazos señalados.

20.5. El incumplimiento de cualquier obligación adquirida por LA DEUDORA y que conste en contratos que se hayan suscrito como consecuencia de este acuerdo.

20.6. Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente acuerdo.

20.7. Si se establece o comprueba que se han presentado o se presentan actos de distracción de recursos, a juicio del comité de acreedores, y que pongan en riesgo la estabilidad de LA DEUDORA o el incumplimiento del acuerdo.

20.8. Modificar sus estatutos, alterar la naturaleza de su actividad económica y negocios, de manera que pudiese llegar a ser inconsistente con los dispuestos en este acuerdo, sin notificar previamente al COMITÉ DE ACREEDORES con el fin de que éste manifieste su aceptación.

20.9. Cuando LA DEUDORA, sus CODEUDORES Y/O AVALISTAS sean condenados por conductas tipificadas como delitos de lavado de activos y financiación de terrorismo, contempladas en el Código Penal, particularmente, las previstas en los artículos 323 y siguientes o en otras disposiciones legales o reglamentarias. Igualmente, cuando cualquiera de los arriba mencionados sea incluido en la lista OFAC o similares expedidas por las autoridades nacionales o extranjeras.

20.10. Cuando se haya omitido información que vaya en contravía de las declaraciones que para este acuerdo haya efectuado LA DEUDORA.

**20.11.** Cuando no se presente al comité de acreedores la información financiera en los términos previstos en la CLAUSULA SEPTIMA, numeral 7.7.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando ocurra alguno de los eventos de incumplimiento señalados en los numerales 20.1 o 20.3, cada **ACREEDOR FINANCIERO** podrá iniciar individualmente las acciones que consideren pertinentes, anticipar el vencimiento de los créditos, sin necesidad de denuncia, reclamación protesta o requerimiento adicional de cualquier naturaleza, a los cuales el Deudor, Codeudor y sus avalistas renuncian expresamente, exigir el pago inmediato de los saldos pendientes, incluidos los intereses moratorios.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando ocurra alguno de los eventos de incumplimiento diferentes a los señalados en los numerales 20.1 o 20. 3, el ACREEDOR FINANCIERO que tenga conocimiento de su ocurrencia notificará por escrito al COMITÉ DE ACREEDORES, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al conocimiento de la ocurrencia del hecho, para que éste requiera a LA DEUDORA dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al momento de ser notificado, con el propósito que ésta presente los correctivos y planes que deberá ejecutar tendientes a subsanar el incumplimiento, así como el plazo para ello. Si LA DEUDORA no ejecuta tales planes o correctivos para subsanar el incumplimiento o no lo hace dentro del plazo establecido, cualquiera de LOS ACREEDORES FINANCIEROS individualmente podrá declarar vencido el plazo del presente acuerdo, quedando cada uno de LOS ACREEDORES FINANCIEROS en libertad de iniciar las acciones que considere del caso en los términos señalados en el anterior párrafo. El Comité analizará la propuesta con LA DEUDORA y definirá si es aceptable o se define otra.

## IX. OTRAS DISPOSICIONES

CLAUSULA VIGESIMAPRIMERA REGLAS GENERALES.

**21.1. AUTORIZACIONES:** LA DEUDORA por el presente documento autoriza en forma expresa e irrevocable al Contador y/o Revisor Fiscal para que envíe al COMITE DE ACREEDORES, cuando lo solicite, copia de cualquier información o documento que se requiera para verificar el cumplimiento de este acuerdo.

**21.2. TERMINACION DEL ACUERDO:** Serán causales de terminación del presente ACUERDO:

**21.2.1. El cumplimiento total del ACUERDO.**

**21.2.2. El incumplimiento de las obligaciones o compromisos aquí establecidas a cargo de LA DEUDORA; en especial, la no constitución de las garantías dentro del plazo establecido en este acuerdo.**

21.2.3. La ocurrencia, verificada por el COMITÉ DE ACREEDORES, de circunstancias sobrevinientes e imprevistas que no permitan su ejecución.

21.2.4. La declaratoria por parte del COMITÉ DE ACREEDORES, de la ocurrencia de un incumplimiento del CÓDIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL.

**21.3. INTERPRETACION DEL ACUERDO:** Corresponde al COMITÉ DE ACREEDORES la interpretación de las expresiones o términos del presente acuerdo, en los términos del Código de Comercio, Código Civil y la intención de las partes.

**21.4. REGLAS PARA INTERPRETAR EL ACUERDO.** La interpretación de este acuerdo se hará siguiendo lo señalado en el numeral precedente y las siguientes reglas:

**21.4.1.** La finalidad del acuerdo, esto es la recuperación de los negocios de LA DEUDORA y la protección del crédito, primará sobre el sentido literal de las palabras.

**21.4.2.** Cada cláusula o numeral se interpretará según convenga a la finalidad pretendida por el presente acuerdo en su totalidad.

**21.4.3.** Las palabras utilizadas en el acuerdo se entenderán en su sentido natural y obvio, salvo que hayan sido expresamente definidas caso en el cual se entenderá la definición del acuerdo.

**21.4.4.** Las diferencias que surjan en materia de Interpretación del acuerdo serán resueltas por el COMITÉ DE ACREEDORES, según estas reglas.

**21.5. SOLIDARIDAD Y GARANTIAS:** Los ACREEDORES FINANCIEROS que firman el presente acuerdo, hacen expresa reserva de la solidaridad en los términos del artículo 1573 del Código Civil, haciéndose efectiva si se presenta incumplimiento por parte de LA DEUDORA.

**21.6. CODEUDORES Y/O AVALISTAS:** Las obligaciones que por el presente ACUERDO se reestructuran, contarán con la firma solidaria de Reencauchadora de la sabana Ltda. - Reensabana Ltda. y de Servisexta S.A., quienes suscriben este documento y se obligan a sí mismo a suscribir en tal calidad los pagarés u otrosí con los cuales se instrumenten cada entidad este acuerdo, cuyas declaraciones de renta a 31 de diciembre de 2008 se anexan bajo el número siete (7).

**21.7. MODIFICACIONES AL ACUERDO:** Si durante la ejecución del acuerdo se presenta un incumplimiento o si LA DEUDORA y el COMITÉ DE ACREEDORES consideran razonablemente que existen circunstancias imprevistas que afecten sustancialmente la ejecución del acuerdo o hagan temer razonablemente que el acuerdo puede ser incumplido en el corto plazo, notificarán a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para que conjuntamente con LA DEUDORA acuerden, si es procedente, las modificaciones a las condiciones del presente acuerdo.

**21.8. REFORMA DEL ACUERDO:** Las modificaciones del acuerdo deberán ser firmadas por todos los suscriptores del mismo, o sus cesionarios o sucesores.

**21.9. COSTOS Y GASTOS DEL ACUERDO Y DE SU EJECUCIÓN:** Todos los costos, gastos e impuestos de timbre que por cualquier concepto se causaren por la formalización, desarrollo o cumplimiento del presente acuerdo son a cargo de LA DEUDORA.

**21.10. CESION ACREENCIAS:** LOS ACREEDORES FINANCIEROS podrán ceder en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente. El cesionario se subrogará en los derechos y privilegios que

tenían LOS ACREEDORES FINANCIEROS primitivos. La cesión, para que produzca efectos deberá comunicarse por escrito o correo electrónico al representante legal de LA DEUDORA.

**21.11. EXCLUSION DE LA NOVACIÓN:** La suscripción del presente acuerdo, no implica novación de las obligaciones contraídas por LA DEUDORA, las cuales continúan vigentes, con las modificaciones aquí establecidas en cuanto a sus condiciones de plazo e interés, en consecuencia los deudores solidarios, avalistas, garantes y demás obligados deberán suscribir el presente acuerdo y los documentos a que hubiera lugar en desarrollo del mismo.

**21.12. PRESCRIPCIÓN:** El presente acuerdo, en lo pertinente, implica una prórroga en el pago de todos los créditos a cargo de LA DEUDORA y en consecuencia, no podrá invocarse por ninguna de las partes prescripción ni caducidad, renunciando desde ahora a su formulación ya que se conoce la vigencia y exigibilidad de los créditos mientras no sean cancelados por pago y se encuentre en ejecución el presente acuerdo. En consecuencia, no podrá interpretarse ni entenderse que LOS ACREEDORES FINANCIEROS han renunciado a las acciones que tienen a su favor para exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por LA DEUDORA cuando por cualquier causa no las ejercieren o interpusieran. Por tanto se entenderá que la ejecución del acuerdo obra como suspensión del término de prescripción.

**21.13. MERITO EJECUTIVO:** El acuerdo contiene obligaciones legalmente contraídas y válidamente exigibles de acuerdo con sus términos y condiciones y presta mérito ejecutivo para demandar su cumplimiento.

**21.14. INSTRUMENTACION DE LAS OBLIGACIONES:** Se deja a voluntad de cada uno de LOS ACREEDORES FINANCIEROS la instrumentación de las obligaciones. En consecuencia, cada acreedor podrá tener el presente acuerdo con un otrosí a sus pagarés, u optar por el otorgamiento de un nuevo pagare en blanco. LA DEUDORA y los CODEUDORES Y/O AVALISTAS se obligan a suscribir los respectivos documentos, en la fecha de la firma del presente acuerdo.

**21.15. LEGISLACION APLICABLE:** EL acuerdo se regirá e interpretará de acuerdo con la ley colombiana.

**21.16. JURISDICCION APLICABLE:** Cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con el acuerdo, será sometido a la jurisdicción de los tribunales competentes de la República de Colombia.

**21.17. ENCABEZAMIENTOS:** Los títulos de las numerales contenidos en este acuerdo han sido incluidos para conveniencia de las partes y no afectarán en manera alguna la interpretación ni el significado de cualquier estipulación del acuerdo.

**21.18. NOTIFICACIONES:** Las comunicaciones entre LOS ACREEDORES FINANCIEROS y LA DEUDORA, en relación con el acuerdo, deberán hacerse por escrito por cualquier medio que evidencie la fecha exacta en que haya sido enviada la comunicación y recibida por la parte a quien vaya dirigida, tales como facsímil, correo electrónico confirmado, correo aéreo certificado, mensajería aérea (Courier) con constancia de entrega personal, o mediante entrega personal, a las direcciones que se indica a continuación:



No 1913

Grupo Guerrero González  
Pedro Vicente Guerrero,  
Calle 13 No 87B - 95  
Tel: 4 11 43 66

**21.19. CONDICIÓN SUSPENSIVA:** La ejecución del presente acuerdo de pago está sujeta a la firma del 100% del total de LOS ACREEDORES FINANCIEROS comparecientes, al cumplimiento de todos los requisitos de ley.

**21.20. PROCESOS EJECUTIVOS EN CURSO:** En el evento de existir procesos ejecutivos iniciados por los acreedores financieros, por las obligaciones objeto del presente acuerdo, estos se darán por terminados en virtud de la presente restructuración y se levantarán las medidas cautelares que se hubiesen decretado sin que haya lugar a condena en costas y perjuicios para ninguna de las partes.

Los honorarios y gastos causados con motivo de los procesos adelantados en contra de la DEUDORA, por los cobros pre jurídicos y jurídicos sobre las obligaciones determinadas en el presente acuerdo, así como los que se generen, por los asesores de LOS ACREEDORES FINANCIEROS con ocasión de la suscripción del mismo serán de cargo de cada acreedor.

**21.21. DOCUMENTOS:** Hacen parte integrante de este acuerdo todos los certificados, anexos y demás documentos que se requieran para su análisis y entendimiento. Entre otros están:

ANEXO 1. Acta de Junta Directiva de Grupo Guerrero Gonzales S.A. y Certificado de cámara de comercio vigente

ANEXO 2. Poderes y representaciones legales de los Acreedores Financieros

ANEXO 3. Saldo a capital de las obligaciones con Acreedores Financieros a 30 de septiembre de 2010 y la prorrata correspondiente.

ANEXO 4. Proyecciones financieras (archivo digital)

ANEXO 5. Estados financieros a Diciembre 31 de 2009 y a septiembre 30 de 2010

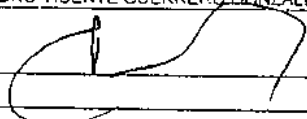
ANEXO 6. Gravámenes existentes sobre activos fijos a la fecha de la iniciación de las negociaciones y sobre los cuales se constituye hipoteca en segundo grado a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS

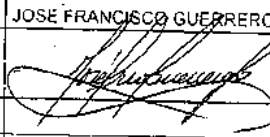
ANEXO 7. Declaraciones de renta Avalistas

En constancia de lo anterior se firma en Bogotá, en ocho (8) ejemplares de igual tenor, con destino a cada uno de los suscriptores del ACUERDO, y su fecha de suscripción será la fecha en que se obtenga la firma del último Acreedor Financiero.

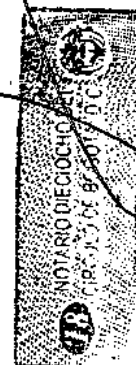
Nº 1913

19

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| LA DEUDORA          | GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A.                                                       |
| NIT                 | 800 157 698-7                                                                      |
| Representante Legal | PEDRO VICENTE GUERRERO GONZALEZ                                                    |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                    |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                             |
| Dirección           | 3 No 87B - 95                                                                      |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                         |
| Correo Electrónico  | sandrafuerros.com.co                                                               |

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALISTA            | REENCAUCHADORA DE LA SABANA<br>- REENSABANA LTDA                                   |
| NIT                 | 830 092 153-3                                                                      |
| Representante Legal | JOSE FRANCISCO GUERRERO GONZALEZ                                                   |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                    |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                             |
| Dirección           | 13 No 87B - 95                                                                     |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                         |
| Correo Electrónico  | sandrafuerros.com.co                                                               |

|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALISTA            | SERVISEXTA S.A.                                                                      |
| NIT                 | 860.004.130-8                                                                        |
| Representante Legal | PEDRO VICENTE GUERRERO GONZALEZ                                                      |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                      |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                               |
| Dirección           | 13 No 87B - 95                                                                       |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                           |
| Correo Electrónico  | sandrafuerros.com.co                                                                 |







Nº 1913

20

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Entidad            | FACTORING BANCOLOMBIA                 |
| NIT                |                                       |
| Apoderada Especial | MARIA CLAUDIA GARCES MONTOYA          |
| Firma              | <i>Maria Claudia Garces Montoya</i>   |
| Fecha Suscripción  |                                       |
| Nombre Contacto    | Alexander Gutierrez Abdallah          |
| Dirección          | Calle 31 6-39 Piso 6 Bta              |
| Teléfono           | (091)3536618 Ext 166183               |
| Correo Electrónico | algutierrez@leasingbancolombia.com.co |

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Entidad             | BANCOLOMBIA                          |
| NIT                 | 890.903.938-8                        |
| Representante Legal | ANDREA CAROLINA MEDINA BRANDO        |
| Firma               | <i>Andrea Carolina Medina Brando</i> |
| Fecha Suscripción   |                                      |
| Nombre Contacto     | Paulo Francisco Rodríguez Herrera    |
| Dirección           | Calle 31 6-39 Piso 6 Bta             |
| Teléfono            | (091)3536634 Ext 6834 - 6134         |
| Correo Electrónico  | prodrigue@bancolombia.com.co         |

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Entidad              | BANCO DE BOGOTA            |
| NIT                  | 860.002.964-4              |
| / Apoderado Especial | RICARDO CAMACHO ALVAREZ    |
| Firma                |                            |
| Fecha Suscripción    |                            |
| Nombre Contacto      | Arabella León Romero       |
| Dirección            | Calle 36 No. 7 - 47 P. 12  |
| Teléfono             | 3320032 Ext. 3834          |
| Correo Electrónico   | aleon@bancodebogota.com.co |

BANCOLOMBIA S.A.  
Visa Buena  
Jurídico

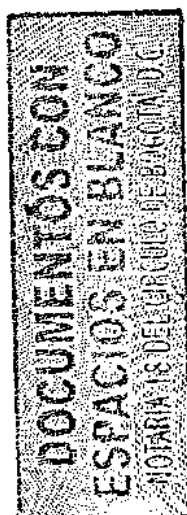
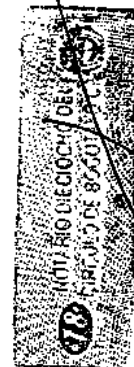
*[Handwritten signature]*

1913

21

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Entidad             | BANCO DE OCCIDENTE                    |
| NIT                 | 890.300.279-4                         |
| Representante Legal | IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA      |
| Firma               | <i>[Signature]</i>                    |
| Fecha Suscripción   |                                       |
| Nombre Contacto     | Jairo Antonio Mendoza Bolaños         |
| Dirección           | Carrera 7a No. 71 - 52 Torre A piso 2 |
| Teléfono            | Tel: 3265000 Ext. 15168               |
| Correo Electrónico  | JMendoza@bancodeoccidente.com.co      |

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Entidad            | BBVA COLOMBIA S.A.          |
| NIT                | 860.003.020-1               |
| Apoderada Especial | ANA PATRICIA ALBAN PULGARIN |
| Firma              | <i>[Signature]</i>          |
| Fecha Suscripción  |                             |
| Nombre Contacto    | Ana Patricia Alban Pulgarin |
| Dirección          | Cr 9 No 72-21 piso 4        |
| Teléfono           | 3471600 ext: 2438           |
| Correo Electrónico | patricia.alban@bbva.com.co  |

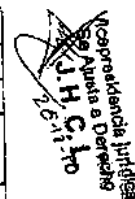


4

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Entidad            | FACTORING BANCOLOMBIA                 |
| NIT                |                                       |
| Apoderada Especial | MARIA CLAUDIA GARCES MONTOYA          |
| Firma              |                                       |
| Fecha Suscripción  |                                       |
| Nombre Contacto    | Alexander Gutierrez Abdallah          |
| Dirección          | Calle 31 8-39 Piso 6 Btá              |
| Teléfono           | (091) 4886000 Ext 16618 -14957        |
| Correo Electrónico | algutierrez@leasingbancolombia.com.co |

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Entidad             | BANCO DE OCCIDENTE                    |
| NIT                 | 890.300.279-4                         |
| Representante Legal | IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA      |
| Firma               |                                       |
| Fecha Suscripción   |                                       |
| Nombre Contacto     | Jairo Antonio Mendoza Bolaños         |
| Dirección           | Carrera 7a No. 71 - 52 Torre A piso 2 |
| Teléfono            | Tel: 3265000 Ext. 15168               |
| Correo Electrónico  | Jmendoza@bancodeoccidente.com.co -    |

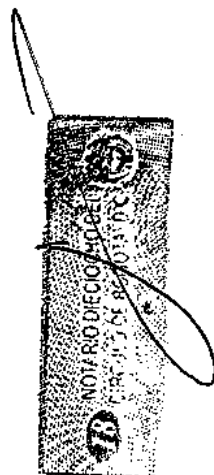
|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Entidad             | BANCO COLPATRIA                |
| NIT                 | 860.034.594 -1                 |
| Representante Legal | JORGE ROJAS DUMIT              |
| Firma               | <i>Jorge Rojas</i>             |
| Fecha Suscripción   |                                |
| Nombre Contacto     | Maria Carolina Ramirez Zuluaga |
| Dirección           | Carrera 7 No. 24 - 89          |
| Teléfono            | Tel. 7456300 Ext. 4162         |
| Correo Electrónico  | ramirezma@colpatria.com        |

  
 No prescinda jurídica  
 Se Ajusta a Derecho  
 J.H.C. 10  
 26-1-10

Nº 1913

**ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS  
DE LA SOCIEDAD REENCAHUCHADORA DE LA SABANA LTDA. - REENSABANA  
LTDA. CON NIT. NO. 830.092.153-3 Y LOS ACREEDORES FINANCIEROS**

Nosotros Pedro Vicente Guerrero Gonzalez, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.320.494 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la sociedad REENCAHUCHADORA DE LA SABANA LTDA. - REENSABANA LTDA., constituida mediante escritura pública número 0002518 otorgada el 6 de julio de 2001 en la Notaría 3 de Pasto, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá e identificada con el NIT 830.092.153-3, plenamente facultado para el efecto, tal como consta en el Acta de Junta de Socios No. 32 de fecha 30 de noviembre de 2010 y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se anexan bajo el número uno (1) para que formen parte integral del presente documento; en adelante LA DEUDORA, por una parte y por la otra, FACTORING BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representado en este acto por MARIA CLAUDIA GARCES MONTOYA en su calidad de Apoderada Especial, BANCO COLPATRIA establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representada en este acto por, JORGE ROJAS DUMIT en su calidad de representante legal, BANCO DE OCCIDENTE, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representado en este acto por IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA, en su calidad de Representante Legal; como consta en los documentos que se anexan bajo el número dos (2) y que forman parte integral del presente documento, en adelante LOS ACREEDORES FINANCIEROS; firman el presente ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACION DE OBLIGACIONES FINANCIERAS, en adelante el ACUERDO, previos los siguientes:



**ANTECEDENTES**

LA DEUDORA tiene por objeto social principal la importación, exportación, comercialización, representación y distribución de elementos, accesorios y repuestos para vehículos automotores. Que para el desarrollo de sus operaciones y negocios de su objeto social, LA DEUDORA adquirió obligaciones financieras, cuyos saldos al 30 de septiembre de 2010 y su prorrata correspondiente, se encuentran relacionados en el anexo tres (3) del presente documento.

LA DEUDORA posee experiencia en el mercado nacional, destacándose por ofrecer al sector transportador la venta de llanta Goodyear y el servicio de reencauche, entre otros, LA DEUDORA viene afrontando dificultades de flujo de caja, que se derivan de varios factores dentro de los cuales se destacan como más representativos los siguientes:

- ✓ En Marzo 1 de 2008 LA DEUDORA es adquirida por Grupo Guerrero Gonzalez S.A.
- ✓ Por efecto de las relaciones comerciales entre Grupo Guerrero Gonzalez S.A. y LA DEUDORA se genero un pasivo a favor de Grupo Guerrero Gonzalez S.A.

✓

✓

Debido a la difícil situación del sector transportador y pese a que LA DEUDORA, es viable financieramente, no le es posible atender sus obligaciones con el sector financiero y Grupo Guerrero González S.A. bajo las condiciones actuales.

✓ A la luz del proceso de reestructuración de Grupo Guerrero Gonzalez S.A. es imperativo que LA DEUDORA, atienda su obligación con Grupo Guerrero Gonzalez S.A.

La Gerencia General de LA DEUDORA, ha elaborado sus flujos y los ha proyectado con el fin de buscar soluciones a las dificultades anotadas. Paralelamente, la administración de LA DEUDORA contrató los servicios de un asesor independiente, quien con base en la información contable proporcionada por LA DEUDORA, junto con la recaudada a través de varias sesiones de trabajo con su directorio, acompañado de un trabajo de campo en el que se obtuvo información sobre el sector y la competencia, se determinaron una serie de supuestos de proyección que fueron presentados a LOS ACREEDORES FINANCIEROS, los cuales soportan el presente Acuerdo y que se anexan bajo el número cuatro (4).

En consecuencia, LA DEUDORA y LOS ACREEDORES FINANCIEROS han acordado celebrar el presente ACUERDO, por medio del cual establecen las nuevas condiciones por las cuales se regirán sus relaciones crediticias a partir del momento en que se suscriba el presente acuerdo según lo señalado en las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo señalado en la ley comercial.

#### I. DEFINICIONES Y OBJETO

**CLAUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos del presente acuerdo, sus anexos y demás documentos que lo conforman, las palabras o términos que se relacionan a continuación, tendrán el significado que aquí se señala, dejándose establecido que podrán utilizarse en mayúscula o minúscula, con negrilla o sin ella:

- 1.1. **LA DEUDORA:** Es la sociedad Reencahuchadora De La Sabana Ltda. - Reensabana Ltda., representada legalmente por el Sr. Pedro Vicente Guerrero, debidamente autorizado por la Junta de Socios mediante acta No. 32 del 30 de noviembre de 2.010, que hace parte del anexo uno (1)
- 1.2. **CODEUDORES Y/O AVALISTAS:** Son las personas jurídicas que han suscrito y/o suscribirán los títulos de deuda que respaldan las obligaciones a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS que por este ACUERDO se reestructuran y que asimismo lo suscriben.
- 1.3. **CAMBIO MATERIAL ADVERSO:** Es el acto o hecho que a juicio de Los Acreedores Financieros tiene un efecto adverso, de carácter importante o sustancial, sobre los negocios, bienes, operaciones, desempeño, condición financiera del Deudor, sus codeudores o avalistas, que genere o pueda generar el incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor, sus codeudores o avalistas, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

Nº 1913

3

- 1.4. **LOS ACREEDORES FINANCIEROS:** Son los establecimientos de crédito a favor de quien LA DEUDORA reconoce tener obligaciones financieras pendientes de cancelación, las cuales son objeto del presente ACUERDO y que se relacionan a continuación:
- FACTORING BANCOLOMBIA, BANCO COLPATRIA y BANCO DE OCCIDENTE.
- 1.5. **OBLIGACIONES:** Son todas las obligaciones financieras a cargo de LA DEUDORA y a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, por concepto de capital, cuya reestructuración es el objeto del acuerdo, con corte al 30 de septiembre de 2010 a las que se hace referencia en el anexo número tres (3)
- 1.6. **ACUERDO:** Es la convención que consta en el presente documento, que LA DEUDORA celebra con LOS ACREEDORES FINANCIEROS, con el objeto que le permitan atender sus obligaciones con los ACREEDORES FINANCIEROS, de manera que LA DEUDORA pueda recuperarse dentro del plazo y las condiciones que se prevén a continuación. El presente documento contiene el texto completo y único del acuerdo, sus anexos, estados financieros y demás documentos requeridos para su perfeccionamiento, los cuales forman parte del mismo.
- 1.7. **EXCEDENTES DE CAJA:** Es la diferencia positiva entre el disponible proyectado y el obtenido en forma real, que resultare de las evaluaciones anuales del flujo de caja de LA DEUDORA.
- 1.8. **DTF:** Es la tasa de interés calculada por el Banco de la República como el promedio semanal de la tasa de interés a noventa (90) días pagada por las instituciones crediticias a sus clientes por los depósitos, de acuerdo con la Resolución 17 de 1993 del Banco de la República o sus modificaciones, vigente para el primer día de cada periodo de causación. En caso de que alguna autoridad gubernamental modifique la DTF, se aplicará la tasa que la sustituya o una tasa que sea acordada por las Partes, buscando en todo caso que la tasa por aplicar se determine con base en condiciones económicas similares a las que se tuvieron en cuenta para el cálculo de la DTF.
- 1.9. **EBITDA:** Es el valor que corresponde a las utilidades operacionales de LA DEUDORA antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, por sus siglas en inglés, suma que se calculará con base en los estados financieros de LA DEUDORA. Para los efectos del presente acuerdo, el EBITDA será el resultado de sumar: (i) los ingresos operativos, menos el costo de producción y ventas, los gastos de administración y ventas; más (ii) la amortización de intangibles, más (iii) la depreciación de activos fijos o de capital, más (iv) provisiones. El EBITDA no incluye los gastos financieros, ni los otros ingresos y egresos.
- 1.10. **GASTOS FINANCIEROS:** Son los gastos incurridos por LA DEUDORA en la obtención de recursos financieros y que están representados por los intereses sobre pagarés



Nº 1913

- 1.11. **DEUDA FINANCIERA:** Corresponderá al saldo de capital a cargo de LA DEUDORA y a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, incluyendo obligaciones contingentes, intereses corrientes por pagar en cualquier momento durante la vigencia del presente acuerdo. A la fecha de suscripción de este acuerdo no existen contingencias vigentes.

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente acuerdo tiene como objeto propiciar las condiciones financieras, para asegurar la capacidad de pago necesaria para que LA DEUDORA atienda debida y oportunamente sus obligaciones con los ACREEDORES FINANCIEROS.

## II. DECLARACIONES

**CLAUSULA TERCERA. DECLARACIONES:** LA DEUDORA declara lo siguiente:

- 3.1. Que la información sobre su situación financiera, jurídica y comercial suministrada a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para la estructuración de sus proyecciones y la firma del presente acuerdo, es completa, veraz y correcta y ha sido tomada de los respectivos libros de contabilidad y no contiene declaraciones erróneas ni omisiones.
- 3.2. Que la firma del presente acuerdo no violará, entrará en conflicto, o resultará en el incumplimiento de disposiciones de orden legal, regulatorio o contractual;
- 3.3. Que cumple a cabalidad con la totalidad de los contratos, obligaciones y acuerdos suscritos que se derivan de la ejecución de su objeto social y no existen y tampoco ha sido notificada sobre el incumplimiento de obligación alguna bajo cualquier contrato del que ella sea parte.
- 3.4. Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y tiene constituidas todas las provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de estos aspectos.
- 3.5. Que no posee procesos ejecutivos o de cualquier tipo en contra. Que a la fecha no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas, embargos o procedimientos, en su contra.
- 3.6. Que no existen obligaciones financieras diferentes a las relacionadas en el anexo número tres (3) y que los valores en él descrito se encuentran debidamente registrados en la contabilidad de LA DEUDORA, cuyo saldo al corte del 30 de septiembre de 2010 asciende a \$914.379.903.00.

Nº 1913

5

### III. CONTINUIDAD DE LA EMPRESA

**CLAUSULA CUARTA. OBJETO SOCIAL:** LA DEUDORA continuará con el giro ordinario de sus operaciones comerciales y el desarrollo de su objeto social.

**CLAUSULA QUINTA. ADMINISTRACIONES:** La administración y representación de LA DEUDORA, continuará en los términos consagrados en sus estatutos, sin perjuicio de la prevalencia del presente ACUERDO.

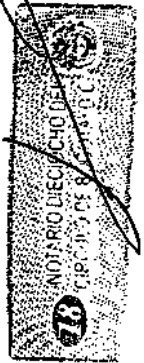
### IV. CODIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL

**CLAUSULA SEXTA. CONSIDERACIONES GÉNERALES** Para cumplir con el objeto del presente acuerdo señalado en la cláusula segunda, LA DEUDORA y sus administradores manifiestan la voluntad de someterse al CODIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL que se establece a continuación. En consecuencia LA DEUDORA manifiesta:

- 6.1. Que cuenta con todas las autorizaciones requeridas por la Ley y los estatutos para la celebración del presente acuerdo.
- 6.2. Que viene desarrollando normalmente su objeto social y se encuentra en plena capacidad de continuar haciéndolo.
- 6.3. Que no ha omitido ningún hecho relevante respecto de sus condiciones financieras, comerciales, jurídicas, proyecciones, parámetros, variables o estructura y que la información divulgada es completa, cierta y correcta, razonable y veraz
- 6.4. Que los estados financieros que sirvieron de base para este acuerdo fueron preparados de conformidad con las normas contables colombianas, han sido dictaminados por el Revisor Fiscal y enviados a la Superintendencia de Sociedades.
- 6.5. Tales estados financieros son ciertos y correctos y presentan de manera razonable, veraz y fidedigna la situación financiera y los resultados de las operaciones de LA DEUDORA
- 6.6. Los estados financieros definitivos al 31 de Diciembre de 2009 y al 30 de septiembre de 2010 se anexan bajo el número cinco (5).
- 6.7. Que no han constituido ningún gravamen u otras formas de limitación al dominio sobre sus activos fijos o ingresos, salvo los existentes a la fecha de la iniciación de las negociaciones, relacionados bajo anexo número seis (6).

**CLAUSULA SEPTIMA. OBLIGACIONES DE LA DEUDORA:** Mientras se encuentren vigentes las OBLIGACIONES reguladas por el presente ACUERDO, LA DEUDORA además de cumplir con el pago de dichas obligaciones, deberá cumplir con las siguientes:

- 7.1. Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente de conformidad con la práctica comercial colombiana.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- 7.2. Mantener una política de mejoramiento de los niveles de gestión que le permitan cumplir con los crecimientos proyectados por LA DEUDORA durante la vigencia de este Acuerdo.
- 7.3. Cumplir todas sus obligaciones legales y convencionales y mantener un sistema de registro contable conforme a lo dispuesto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
- 7.4. Cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales, parafiscales, laborales y demás, que se causen tanto dentro del giro normal del negocio, como por cualquier otra causa. Adicionalmente, LA DEUDORA debe aportar al Comité de Acreedores, cada vez que este se reúna, información sobre el cumplimiento de dichas obligaciones y copia de todo requerimiento de orden fiscal, nacional, departamental o municipal, por razón de impuestos, gravámenes y contribuciones.
- 7.5. Suministrar al Comité de acreedores, en forma trimestral, la información exacta, completa, veraz y oportuna referente al desarrollo de este acuerdo, luego de realizar el comparativo entre la gestión real y las proyecciones.
- 7.6. Entregar al Comité de Acreedores cada trimestre, Estados Financieros con corte a marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, certificados por el contador y revisor fiscal y acompañados de cualquier informe de los administradores relacionado con circunstancias que puedan afectar el cumplimiento de las proyecciones que sirvieron de base para el presente acuerdo.
- 7.7. Enviar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS a más tardar el treinta (30) de abril de cada año, copia de los estados financieros aprobados por la Junta de socios, correspondientes al año fiscal anterior, con el informe del Revisor Fiscal y las notas o anexos a los mismos.
- 7.8. Remitir a cada acreedor dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente ACUERDO, una copia original completa del mismo, que incluya el texto y los anexos correspondientes.

**CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE NO HACER A CARGO DE LA DEUDORA:** Mientras no se hayan pagado la totalidad de las obligaciones financieras reguladas por el presente acuerdo, LA DEUDORA deberá abstenerse de:

- 8.1. En los términos del artículo 23 de la Ley 222 de 1995 y su Decreto reglamentario, no realizar ni celebrar, durante la vigencia del acuerdo y su cumplimiento, actos o contratos que generen conflictos de interés en razón de su condición de administradores o que constituyan actos de competencia con LA DEUDORA.
- 8.2. No hacer uso indebido de la información privilegiada que obtengan en razón del ejercicio de sus funciones.
- 8.3. Otorgar créditos, avales, o garantías a favor de particulares, sus socios y a los parientes de estos.



de LA DEUDORA y/o de cualquiera de los miembros principales del mismo, con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles, y extraordinariamente cuando lo convoquen por escrito con una antelación no menor a dos (2) días hábiles por lo menos por uno de sus miembros que actúe como principal o el Representante Legal de LA DEUDORA. El quórum será integrado por los tres (3) miembros y las decisiones se tomarán por la mayoría de los asistentes.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los miembros del COMITÉ DE ACREEDORES designarán por mayoría de votos al Presidente y al Secretario de las reuniones y de todo lo sucedido en ellas dejarán constancia en un Libro de Actas que para este fin será custodiado por LA DEUDORA; las actas de cada reunión podrán ser aprobadas en la reunión siguiente y llevarán la firma del Presidente y Secretario de la reunión a la que correspondan las referidas actas. El Secretario puede ser o no miembro del COMITÉ DE ACREEDORES.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Serán válidas las decisiones que se adopten aplicando el mecanismo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 222 de 1995

**PARAGRAFO TERCERO:** Ni el COMITÉ DE ACREEDORES ni sus miembros adquieren el carácter de administradores o coadministradores, ya que sus funciones se derivan exclusivamente de su condición de representantes de LOS ACREEDORES FINANCIEROS.

**PARAGRAFO CUARTO:** LA DEUDORA deberá con por los menos treinta (30) días de anticipación a la reunión de Comité de Acreedores suministrar a este los Estados Financieros trimestrales, debidamente firmados por contador y por revisor fiscal. Igualmente con la misma periodicidad, deberá informar sobre el cumplimiento del CÓDIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL.

**CLAUSULA DUODECIMA. FUNCIONES DEL COMITÉ DE ACREEDORES:** Con el objeto de realizar un seguimiento a las operaciones de LA DEUDORA, colaborar en su buen desempeño y mantener informados a LOS ACREEDORES FINANCIEROS sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA DEUDORA mediante el presente acuerdo, se le asignan al COMITÉ DE ACREEDORES, adicional a las asignadas en el presente acuerdo, las siguientes funciones:

- 12.1. Vigilar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones en los términos previstos en el presente acuerdo.
- 12.2. Interpretar el acuerdo y absolver las consultas que en este aspecto presentaren LOS ACREEDORES FINANCIEROS o LA DEUDORA.
- 12.3. Revisar trimestralmente las proyecciones financieras de LA DEUDORA y su ejecución para el tiempo de vigencia del presente acuerdo de pago y sugerir las provisiones y ajustes que considere convenientes para el adecuado cumplimiento.
- 12.4. Solicitar y recibir de LA DEUDORA, el contador y/o el revisor fiscal informaciones sobre aspectos relevantes de LA DEUDORA que afecten

sustancialmente su mercado, operaciones o estructura, o cualquier información que pueda colocar en situación de incumplir con sus obligaciones y realizar las recomendaciones y sugerencias que estimen convenientes.

- 12.5. Verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de LA DEUDORA surgidas con ocasión del presente acuerdo.
- 12.6. Previo concepto del Revisor Fiscal de LA DEUDORA, informar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS cuando, a su juicio, considere que LA DEUDORA no pueda cumplir los términos del acuerdo y presentar el diagnóstico de dicha situación.
- 12.7. Estudiar con LA DEUDORA las modificaciones al presente acuerdo que serán presentadas a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para su aprobación.
- 12.8. Conocer y dar su opinión previamente a LA DEUDORA para la constitución de garantías o enajenación de activos fijos no operacionales.
- 12.9. Conocer y autorizar previamente a LA DEUDORA para transformarse en otro tipo de sociedad comercial o para reformar sus estatutos.
- 12.10. Recibir la información que debe presentarle LA DEUDORA, sobre cualquier cambio en la composición accionaria.
- 12.11. Autorizar la aplicación de la cláusula de salvaguardia e informar a LOS ACREEDORES FINANCIEROS que se ha hecho uso de la misma.
- 12.12. Conocer y autorizar previamente a LA DEUDORA la contratación de nuevo endeudamiento, que supere lo establecido en la cláusula 8.8., para el normal ejercicio de su objeto social principal.
- 12.13. Las demás que surjan en virtud del presente acuerdo.



#### VI. PAGO DE LAS OBLIGACIONES

**CLAUSULA DECIMOTERCERA. PASIVO A REESTRUCTURAR:** La reestructuración comprende el saldo de capital de las obligaciones que conforman el pasivo financiero de LA DEUDORA, contraídas con LOS ACREEDORES FINANCIEROS que suscriben el acuerdo, con corte al 30 de septiembre de 2010, por valor de \$914.379.903.00 las cuales se relacionan en el anexo tres (3).

**CLAUSULA DECIMOCUARTA. FORMA DE PAGO DEL CAPITAL:** El saldo de capital de las obligaciones con los acreedores financieros se pagará así:

- ✓ Plazo: Tres (3) años contados a partir del día dos (2) de diciembre de 2010.
- ✓ Amortización: En doce (12) cuotas trimestrales siendo la primera el 1 de marzo de 2011 en las siguientes proporciones anuales con respecto al pasivo a reestructurar:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Nº 1913

10

| Año   | % Anual de Amortización | Amortizaciones por año |
|-------|-------------------------|------------------------|
| 2011  | 25%                     | 4                      |
| 2012  | 25%                     | 4                      |
| 2013  | 50%                     | 4                      |
| TOTAL | 100%                    | 12                     |

**CLAUSULA DECIMOQUINTA. INTERESES DEL ACUERDO:** Durante el tiempo de ejecución del presente ACUERDO, las obligaciones causarán intereses así:

- ✓ Durante el tiempo de ejecución del presente acuerdo, las obligaciones por capital causarán intereses a la tasa DTF + 4% TA, pagaderos en su equivalente trimestre vencido. La tasa DTF será la vigente al inicio de cada periodo de causación.

En caso de mora en el pago del capital o de los intereses remuneratorios, los Acreedores en forma individual podrán acelerar el plazo de la obligación y cobrarla totalmente junto con los intereses causados, a la tasa máxima legal permitida.

**CLAUSULA DECIMOSEXTA. SALVAGUARDIA.** Si por circunstancias especiales no le fuera posible a LA DEUDORA cumplir con los pagos a todos LOS ACREEDORES FINANCIEROS en los términos establecidos en el ACUERDO, debe informarlo previamente al COMITÉ DE ACREEDORES, junto con el estudio y análisis de las razones del incumplimiento o imposibilidad de pago. Una vez analizada la información entregada por LA DEUDORA por parte de EL COMITÉ DE ACREEDORES, éste podrá autorizar la aplicación de prórrogas parciales por un plazo máximo de treinta (30) días, y máximo por dos (2) veces no acumulables durante la vigencia del acuerdo, sin afectar el plazo final de pago estipulado en el mismo. De toda prórroga que se autorice, LA DEUDORA y/o el COMITÉ DE ACREEDORES deberá informar a los demás ACREEDORES FINANCIEROS dentro de los ocho (8) día siguientes a la autorización de la mencionada prórroga.

## VII. GARANTIAS

### **CLAUSULA DECIMO SEPTIMA. GARANTIA ADICIONAL PARA LAS OBLIGACIONES:**

Con el fin de mantener la equidad entre los acreedores y honrar la voluntad de pago de LA DEUDORA, ésta se compromete a otorgar hipoteca en segundo grado abierta y en cuantía determinada sobre los inmuebles relacionados en el anexo número seis (6), a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS tanto de la DEUDORA como de Grupo Guerrero González S.A. a prorrata del valor de capital a 30 de septiembre de 2010 de la sumatoria de ambas acreencias. El valor comercial de los bienes a aportar como garantía será determinado por avaluo comercial vigente (vigencia inferior a un año) o mediante la contratación por parte de LA DEUDORA de los servicios de aquella firma especializada afiliada a la lonja propiedad raíz que presente la mejor cotización.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Nº 1913

11

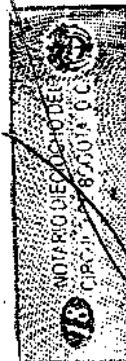
**PARAGRAFO PRIMERO:** La garantía antes mencionada se deberá constituir dentro de los 120 días calendario siguientes a la firma del presente acuerdo por parte del último Acreedor Financiero que lo suscriba, siendo beneficiarios los ACREEDORES FINANCIEROS relacionados, por los valores y prorratas calculadas en el anexo número tres (3).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La constitución de las garantías mencionadas se hará sobre el valor establecido en los avalúos resultantes, y los costos de constitución, derechos y cualquier otro costo, estarán a cargo de LA DEUDORA.

#### VIII. EVENTOS Y EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO

**CLAUSULA DECIMO OCTAVA. CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO:** Se conviene que en caso de presentarse cualquiera de las causales de incumplimiento que se señalan a continuación, cualquiera de LOS ACREEDORES FINANCIEROS, quedan facultados individualmente para adelantar unilateralmente las acciones judiciales respectivas.

- 18.1. La mora por más de treinta (30) días en el pago de las obligaciones financieras reguladas por este acuerdo, a menos que el deudor se hubiese puesto de acuerdo con LOS ACREEDORES FINANCIEROS vencidos en una nueva forma de pago de las mismas, atendiendo lo dispuesto en la cláusula de SALVAGUARDIA.
- 18.2. Repartir utilidades en dinero efectivo o en especie a los socios de LA DEUDORA.
- 18.3. La disolución de LA DEUDORA, a menos que las obligaciones pendientes a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS fueran asumidas por un tercero, previa manifestación de aceptación de éstos.
- 18.4. La no constitución o perfeccionamiento de las garantías y/o de los documentos requeridos en el presente acuerdo, dentro de los plazos señalados.
- 18.5. El incumplimiento de cualquier obligación adquirida por LA DEUDORA y que conste en contratos que se hayan suscrito como consecuencia de este acuerdo.
- 18.6. Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente acuerdo.
- 18.7. Si se establece o comprueba que se han presentado o se presentan actos de distracción de recursos, a juicio del comité de acreedores, y que pongan en riesgo la estabilidad de LA DEUDORA o el incumplimiento del acuerdo.
- 18.8. Modificar sus estatutos, alterar la naturaleza de su actividad económica y negocios, de manera que pudiese llegar a ser inconsistente con los dispuestos en este acuerdo, sin notificar previamente al COMITÉ DE ACREEDORES con el fin de que éste manifieste su aceptación.
- 18.9. Cuando LA DEUDORA, sus CODEUDORES Y/O AVALISTAS sean condenados por conductas tipificadas como delitos de lavado de activos y



financiación de terrorismo, contempladas en el Código Penal, particularmente, las previstas en los artículos 323 y siguientes o en otras disposiciones legales o reglamentarias. Igualmente, cuando cualquiera de los arriba mencionados sea incluido en la lista OFAC o similares expedidas por las autoridades nacionales o extranjeras.

- 18.10. Cuando se haya omitido información que vaya en contravía de las declaraciones que para este acuerdo haya efectuado LA DEUDORA
- 18.11. Cuando no se presente al comité de acreedores la información financiera en los términos previstos en la CLAUSULA SEPTIMA, numeral 7.7.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando ocurra alguno de los eventos de incumplimiento señalados en los numerales 18.1 o 18.3, cada ACREEDOR FINANCIERO podrá iniciar individualmente las acciones que consideren pertinentes, anticipar el vencimiento de los créditos, sin necesidad de denuncia, reclamación protesto o requerimiento adicional de cualquier naturaleza, a los cuales el Deudor, Codeudor y sus avalistas renuncian expresamente, exigir el pago inmediato de los saldos pendientes, incluidos los intereses moratorios

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando ocurra alguno de los eventos de incumplimiento diferentes a los señalados en los numerales 18.1 o 18.3, el ACREEDOR FINANCIERO que tenga conocimiento de su ocurrencia notificará por escrito al COMITÉ DE ACREEDORES, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al conocimiento de la ocurrencia del hecho, para que éste requiera a LA DEUDORA dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al momento de ser notificado, con el propósito que ésta presente los correctivos y planes que deberá ejecutar tendientes a subsanar el incumplimiento, así como el plazo para ello. Si LA DEUDORA no ejecuta tales planes o correctivos para subsanar el incumplimiento o no lo hace dentro del plazo establecido, cualquiera de LOS ACREEDORES FINANCIEROS individualmente podrá declarar vencido el plazo del presente acuerdo, quedando cada uno de LOS ACREEDORES FINANCIEROS en libertad de iniciar las acciones que considere del caso en los términos señalados en el parágrafo anterior. El Comité analizará la propuesta con LA DEUDORA y definirá si es aceptable o se define otra.

#### IX. OTRAS DISPOSICIONES

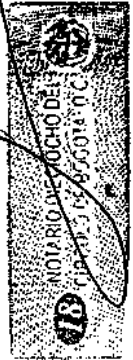
##### CLAUSULA DECIMONOVENA REGLAS GENERALES.

- 19.1. **AUTORIZACIONES:** LA DEUDORA por el presente documento autoriza en forma expresa e irrevocable al Contador y/o Revisor Fiscal para que envíe al COMITE DE ACREEDORES, cuando lo solicite, copia de cualquier información o documento que se requiera para verificar el cumplimiento de este acuerdo.
- 19.2. **TERMINACION DEL ACUERDO:** Serán causales de terminación del presente ACUERDO:
  - 19.2.1. El cumplimiento total del ACUERDO.

*RA*

*W*  
*U*  
*S*

- 19.2.2. El incumplimiento de las obligaciones o compromisos aquí establecidas a cargo de LA DEUDORA, en especial, la no constitución de las garantías dentro del plazo establecido en este acuerdo.
- 19.2.3. La ocurrencia, verificada por el COMITÉ DE ACREEDORES, de circunstancias sobrevinientes e imprevistas que no permitan su ejecución.
- 19.2.4. La declaratoria por parte del COMITÉ DE ACREEDORES, de la ocurrencia de un incumplimiento del CÓDIGO DE CONDUCTA EMPRESARIAL.
- 19.3. **INTERPRETACION DEL ACUERDO:** Corresponde al COMITÉ DE ACREEDORES la interpretación de las expresiones o términos del presente acuerdo, en los términos del Código de Comercio, Código Civil y la intención de las partes.
- 19.4. **REGLAS PARA INTERPRETAR EL ACUERDO.** La interpretación de este acuerdo se hará siguiendo lo señalado en el numeral precedente y las siguientes reglas:
- 19.4.1. La finalidad del acuerdo, esto es la recuperación de los negocios de LA DEUDORA y la protección del crédito, primará sobre el sentido literal de las palabras.
- 19.4.2. Cada cláusula o numeral se interpretará según convenga a la finalidad pretendida por el presente acuerdo en su totalidad.
- 19.4.3. Las palabras utilizadas en el acuerdo se entenderán en su sentido natural y obvio, salvo que hayan sido expresamente definidas caso en el cual se entenderá la definición del acuerdo.
- 19.4.4. Las diferencias que surjan en materia de Interpretación del acuerdo serán resueltas por el COMITÉ DE ACREEDORES, según estas reglas.
- 19.5. **SOLIDARIDAD Y GARANTIAS:** Los ACREEDORES FINANCIEROS que firman el presente acuerdo, hacen expresa reserva de la solidaridad en los términos del artículo 1573 del Código Civil, haciéndose efectiva si se presenta incumplimiento por parte de LA DEUDORA.
- 19.6. **CODEUDORES Y/O AVALISTAS:** Las obligaciones que por el presente ACUERDO se reestructuran, contarán con la firma solidaria de Grupo Guerrero Gonzalez S.A. y de Servisexta S.A., quienes suscriben este documento y se obligan a sí mismo a suscribir en tal calidad los pagarés u otrosí con los cuales se instrumenten cada entidad este acuerdo, cuyas declaraciones de renta a 31 de diciembre de 2009 se anexan bajo el número siete (7).
- 19.7. **MODIFICACIONES AL ACUERDO:** Si durante la ejecución del acuerdo se presenta un incumplimiento o si LA DEUDORA y el COMITÉ DE ACREEDORES consideran razonablemente que existen circunstancias imprevistas que afecten sustancialmente la ejecución del acuerdo o hagan



temer razonablemente que el acuerdo puede ser incumplido en el corto plazo, notificarán a LOS ACREEDORES FINANCIEROS para que conjuntamente con LA DEUDORA acuerden, si es procedente, las modificaciones a las condiciones del presente acuerdo.

- 19.8. **REFORMA DEL ACUERDO:** Las modificaciones del acuerdo deberán ser firmadas por todos los suscriptores del mismo, o sus cesionarios o sucesores.
- 19.9. **COSTOS Y GASTOS DEL ACUERDO Y DE SU EJECUCIÓN:** Todos los costos, gastos e impuestos de timbre que por cualquier concepto se causaren por la formalización, desarrollo o cumplimiento del presente acuerdo son a cargo de LA DEUDORA.
- 19.10. **CESION ACREENCIAS:** LOS ACREEDORES FINANCIEROS podrán ceder en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente. El cesionario se subrogará en los derechos y privilegios que tenían LOS ACREEDORES FINANCIEROS primitivos. La cesión, para que produzca efectos deberá comunicarse por escrito o correo electrónico al representante legal de LA DEUDORA.
- 19.11. **EXCLUSION DE LA NOVACIÓN:** La suscripción del presente acuerdo, no implica novación de las obligaciones contraídas por LA DEUDORA, las cuales continúan vigentes, con las modificaciones aquí establecidas en cuanto a sus condiciones de plazo e interés, en consecuencia los deudores solidarios, avalistas, garantes y demás obligados deberán suscribir el presente acuerdo y los documentos a que hubiera lugar en desarrollo del mismo.
- 19.12. **PRESCRIPCIÓN:** El presente acuerdo, en lo pertinente, implica una prórroga en el pago de todos los créditos a cargo de LA DEUDORA y en consecuencia, no podrá invocarse por ninguna de las partes prescripción ni caducidad, renunciando desde ahora a su formulación ya que se conoce la vigencia y exigibilidad de los créditos mientras no sean cancelados por pago y se encuentre en ejecución el presente acuerdo. En consecuencia, no podrá interpretarse ni entenderse que LOS ACREEDORES FINANCIEROS han renunciado a las acciones que tienen a su favor para exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por LA DEUDORA cuando por cualquier causa no las ejercieren o interpusieran. Por tanto se entenderá que la ejecución del acuerdo obra como suspensión del término de prescripción.
- 19.13. **MERITO EJECUTIVO:** El acuerdo contiene obligaciones legalmente contraídas y válidamente exigibles de acuerdo con sus términos y condiciones y presta mérito ejecutivo para demandar su cumplimiento.
- 19.14. **INSTRUMENTACION DE LAS OBLIGACIONES:** Se deja a voluntad de cada uno de LOS ACREEDORES FINANCIEROS la instrumentación de las obligaciones. En consecuencia, cada acreedor podrá tener el presente acuerdo con un otrosí a sus pagarés, u optar por el otorgamiento de un nuevo pagare en blanco. LA DEUDORA y los CODEUDORES Y/O

A

W  
F

AVALISTAS se obligan a suscribir los respectivos documentos, en la fecha de la firma del presente acuerdo.

- 19.15. **LEGISLACION APLICABLE:** EL acuerdo se registrará e interpretará de acuerdo con la ley colombiana.
- 19.16. **JURISDICCION APLICABLE:** Cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con el acuerdo, será sometido a la jurisdicción de los tribunales competentes de la República de Colombia.
- 19.17. **ENCABEZAMIENTOS:** Los títulos de las numerales contenidos en este acuerdo han sido incluidos para conveniencia de las partes y no afectarán en manera alguna la interpretación ni el significado de cualquier estipulación del acuerdo.
- 19.18. **NOTIFICACIONES:** Las comunicaciones entre LOS ACREEDORES FINANCIEROS y LA DEUDORA, en relación con el acuerdo, deberán hacerse por escrito por cualquier medio que evidencie la fecha exacta en que haya sido enviada la comunicación y recibida por la parte a quien vaya dirigida, tales como facsímil, correo electrónico confirmado, correo aéreo certificado, mensajería aérea (Courier) con constancia de entrega personal, o mediante entrega personal, a las direcciones que se indica a continuación:

REENCAHUCHADORA DE LA SABANA LTDA. - REENSABANA LTDA.  
Pedro Vicente Guerrero  
Av Centenario No 96 h - 89  
Tel: 4189767

- 19.19. **CONDICIÓN SUSPENSIVA:** La ejecución del presente acuerdo de pago está sujeta a la firma del 100% del total de LOS ACREEDORES FINANCIEROS comparecientes, al cumplimiento de todos los requisitos de ley.
- 19.20. **PROCESOS EJECUTIVOS EN CURSO:** En el evento de existir procesos ejecutivos iniciados por los acreedores financieros, por las obligaciones objeto del presente acuerdo, estos se darán por terminados en virtud de la presente restructuración y se levantarán las medidas cautelares que se hubiesen decretado sin que haya lugar a condena en costas y perjuicios para ninguna de las partes.
- Los honorarios y gastos causados con motivo de los procesos adelantados en contra de la DEUDORA, por los cobros pre jurídicos y jurídicos sobre las obligaciones determinadas en el presente acuerdo, así como los que se generen, por los asesores de LOS ACREEDORES FINANCIEROS con ocasión de la suscripción del mismo serán de cargo de cada acreedor.
- 19.21. **DOCUMENTOS:** Hacen parte integrante de este acuerdo todos los certificados, anexos y demás documentos que se requieran para su análisis y entendimiento. Entre otros están:



12/11

19/11

Nº 1913

ANEXO 1. Acta Junta de Socios de Reencauchadora de la Sabana Ltda. y Certificado de cámara de comercio vigente

ANEXO 2. Poderes y representaciones legales de los Acreedores Financieros

ANEXO 3. Saldo a capital de las obligaciones con Acreedores Financieros a 30 de septiembre de 2010 y la prorrata correspondiente.

ANEXO 4. Proyecciones financieras (archivo digital)

ANEXO 5. Estados financieros a Diciembre 31 de 2009 y a septiembre 30 de 2010

ANEXO 6. Gravámenes existentes sobre activos fijos a la fecha de la iniciación de las negociaciones y sobre los cuales se constituye hipoteca en segundo grado a favor de LOS ACREEDORES FINANCIEROS

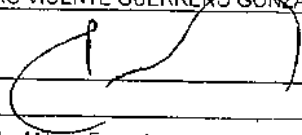
ANEXO 7. Declaraciones de renta avalistas

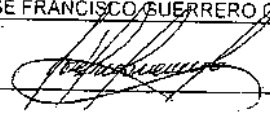
En constancia de lo anterior se firma en Bogotá, en Seis (6) ejemplares de igual tenor, con destino a cada uno de los suscriptores del ACUERDO, y su fecha de suscripción será la fecha en que se obtenga la firma del último Acreedor Financiero.

9/50

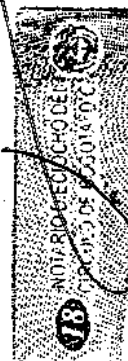


1913

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| LA DEUDORA          | REENCAHUCHADORA DE LA SABANA<br>REENSABANA LTDA                                    |
| NIT                 | 830.092.153-3                                                                      |
| Representante Legal | PEDRO VICENTE GUERRERO GONZALEZ                                                    |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                    |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                             |
| Dirección           | 3 No 87B - 95                                                                      |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                         |
| Correo Electrónico  | Sandraf@guerreros.com.co                                                           |

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALISTA            | GRUPO GUERRERO GONZALEZ S.A.                                                       |
| NIT                 | 800.157.698-7                                                                      |
| Representante Legal | JOSE FRANCISCO GUERRERO GONZALEZ                                                   |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                    |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                             |
| Dirección           | 3 No 87B - 95                                                                      |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                         |
| Correo Electrónico  | Sandraf@guerreros.com.co                                                           |

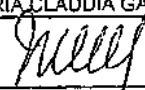
|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALISTA            | SERVISEXTA S.A.                                                                      |
| NIT                 | 860.004.130-8                                                                        |
| Representante Legal | PEDRO VICENTE GUERRERO GONZALEZ                                                      |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                      |
| Nombre Contacto     | Sandra Milena Ferrucho                                                               |
| Dirección           | 13 No 87B - 95                                                                       |
| Teléfono            | 4 11 43 66                                                                           |
| Correo Electrónico  | sandraf@guerreros.com.co                                                             |



✶

Nº 1913

18

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Entidad            | FACTORING-BANCOLOMBIA                                                             |
| NIT                |                                                                                   |
| Apoderada Especial | MARIA CLAUDIA GARCES MONTOYA                                                      |
| Firma              |  |
| Fecha Suscripción  | 43.589.764                                                                        |
| Nombre Contacto    | Alexander Gutierrez Abdallah                                                      |
| Dirección          | Calle 31 6-39 Piso 6 Bta                                                          |
| Teléfono           | (091) 4886000 Ext 16618 -14957                                                    |
| Correo Electrónico | alquierre@leasingbancolombia.com.co                                               |

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Entidad             | BANCO DE OCCIDENTE                                                                 |
| NIT                 | 890.300.279-4                                                                      |
| Representante Legal | IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA                                                   |
| Firma               |  |
| Fecha Suscripción   |                                                                                    |
| Nombre Contacto     | Jairo Antonio Mendoza Bolaños                                                      |
| Dirección           | Carrera 7a No. 71 - 52 Torre A piso 2                                              |
| Teléfono            | Tel: 3265000 Ext. 15168                                                            |
| Correo Electrónico  | Jmendoza@bancodeoccidente.com.co                                                   |

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Entidad             | BANCO COLPATRIA                |
| NIT                 |                                |
| Representante Legal | SANTIAGO PERDOMO MALDONADO     |
| Firma               |                                |
| Fecha Suscripción   |                                |
| Nombre Contacto     | Maria Carolina Ramirez Zuluaga |
| Dirección           | Carrera 7 No. 24 - 89          |
| Teléfono            | Tel. 7456300 Ext. 4162         |
| Correo Electrónico  | ramirezma@colpatria.com        |

NOTA RIQUELME Y C<sup>HA</sup> S. A.  
CIRCULO DE REGATAS N<sup>o</sup> 1

2

DOCUMENTOS COMPLETOS  
ESPACIOS EN BLANCO



Nº 1913 21



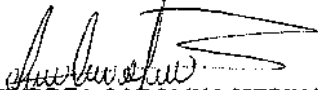
ESTA ES LA ULTIMA HOJA DE LA  
ESCRITURA PUBLICA Nº 1913

MIL NOVECIENTOS TRECE

DE FECHA JUNIO TREINTA (30) DE DOS MIL ONCE  
(2011)

OTORGADA EN LA NOTARIA DIECIOCHO (18) DEL CIRCULO NOTARIAL  
DE BOGOTÁ D.C.

Viene de la página veinte (20).

  
ANDREA CAROLINA MEDINA BRANDO  
C.C. No. 40 046 203  
Dirección: Calle 31 #6-39  
Tel. 4886104  
e-mail: amedina@bancolombia.com.co  
Actuando en representación de BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 890.903.938-8  
Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

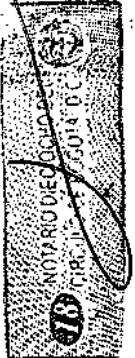
INDICE DERECHO

  
IGNACIO HERNANDO ZULOAGA SEVILLA  
C.C. No.  
Dirección:  
Tel.  
e-mail:  
Actuando en representación de BANCO DE OCCIDENTE con NIT. 890.300.279-4  
Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

INDICE DERECHO

  
RICARDO CAMACHO ÁLVAREZ  
C.C. No. 19.448.612 Bogotá  
Dirección: Calle 36 #7-47  
Tel. 3320032  
e-mail: ycamach@bancobogota.com.co  
Actuando en representación de BANCO BOGOTÁ S.A. con NIT. 860.002.964-4  
Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

INDICE DERECHO



NO 1913

22

*Sylvia Constanza Duran Chacón*

SYLVIA CONSTANZA DURAN CHACÓN

C.C. No. 52'412.935 8to

Dirección: Cra 69 No. 253-44

Tel. 2636527

e-mail: *Sylvia.duran@bbva.com.co*

Actuando en representación de BBVA COLOMBIA con NIT. 860.003.020-1

Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

INDICE DERECHO



*Jorge Horacio Rojas Dumit*

JORGE HORACIO ROJAS DUMIT

C.C. No.

Dirección:

Tel.

e-mail:

Actuando en representación de BANCO COLPATRIA con NIT. 860.034.594-1

Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

INDICE DERECHO



*Pedro Vicente Guerreño González*

PEDRO VICENTE GUERREÑO GONZALEZ

C.C. No. 19.320.494

Dirección: *Calle 13 # 87 B 95*

Tel. 4114366

e-mail: *pedrog@guerreños.com.co*

Actuando en representación de SERVISIXTA S.A. con NIT. 860.004.130-8

Firma tomada fuera del Despacho Artículo 12 Decreto 2148 de 1983

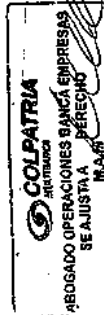
INDICE DERECHO



*Alberto Vargas Fiallo*  
ALBERTO VARGAS FIALLO  
NOTARIO 18 DE BOGOTÁ D.C.  
ENCARGADO



Elaboró/Adriana  
Revisó/Paula





**18 NOTARÍA DIECIOCHO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**

Es primera copia <sup>1er ejemplar</sup> tomada de su original:

Escritura pública No. 1913 del 30 de Junio de 2011

que expidió y autorizó en Ciento Noventa hojas útiles

con mérito para exigir el cumplimiento de las obligaciones en ella

constituídas a favor de: Factoring Bancolombia

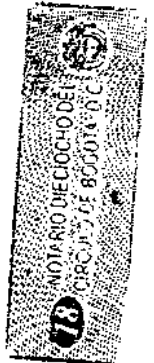
S.A. Compañía de Financiamiento Comercial.

De conformidad con el artículo 80 del Decreto 960 de 1970.

Bogotá D.C. 16 AGO 2011

NOTARIO

368



**DOCUMENTOS CON  
ESPACIOS EN BLANCO**  
NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

