CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

VALOR	TRES MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS ($3.729.272.400).
DESTINACIÓN	CONSTRUCCIÓN DE TREINTA Y SEIS (36) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "GUAYABAL – TARSO" EN EL MUNICIPIO DE TARSO.
PLAZO	DIECIOCHO (18) MESES, CONTADOS A PARTIR DEL PRIMER DESEMBOLSO.
PERÍODO DE GRACIA	N/A
TASA DE INTERÉS	IBR + 2,98% M.V.
FORMA DE PAGO	MES VENCIDO PARA EL PAGO DE LOS INTERESES Y EL CAPITAL AL FINALIZAR EL PLAZO, CON ABONOS PROVENIENTES DE LOS DESEMBOLSOS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE LOS SUBSIDIOS (EN CASO DE PROCEDER) OTORGADOS A LOS COMPRADORES DEL PROYECTO FINANCIADO, EN LA MEDIDA EN QUE SE ESCRITUREN LOS INMUEBLES.
FUENTE DE PAGO	INGRESOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO, PROVENIENTES DE LOS DESEMBOLSOS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE LOS SUBSIDIOS (EN CASO DE PROCEDER) OTORGADOS A LOS COMPRADORES DEL PROYECTO FINANCIADO, EN LA MEDIDA EN QUE SE ESCRITUREN LOS INMUEBLES.
GARANTÍA	PIGNORACIÓN IRREVOCABLE DEL CIEN POR CIENTO (100%) DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO. EL IDEA OSTENTARÁ LA CALIDAD DE ACREEDOR GARANTIZADO CON PAGO PREFERENTE DE LOS RECURSOS QUE INGRESEN AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, SIN LÍMITE DE CUANTÍA Y DE PRIMER GRADO, A FAVOR DEL IDEA, SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 004-31515 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ANDES. DEUDOR SOLIDARIO: SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S SOCIEDAD "BIC".

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

Entre los suscritos:

1. **ALICIA ISABEL CASAS ARANGO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.875.959, Gerente Comercial de Cooperación y Fomento del IDEA, nombrada mediante la Resolución de Gerencia 20260827 del 30 de octubre de 2026 y delegada para contratar por la Resolución de Gerencia 20251088 del 13 de noviembre de 2025, actuando en representación del **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA**, con NIT 890.980.179-2, entidad descentralizada del orden departamental, creada por la Asamblea Departamental de Antioquia mediante la Ordenanza 13 de 1964, debidamente facultado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Resolución 006 de junio de 2014, y de acuerdo con lo establecido en el Manual del Sistema de Administración de Riesgos de Crédito – SARC, que en el presente documento se denominará **EL IDEA**.

2. **LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMÍREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.595.853, quien en calidad de Representante Legal Sucursal obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT. 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública No. 3.271 del 20 de agosto de 1992 otorgada en la Notaría Quince del Círculo Notarial de Bogotá, como consta en el certificado del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, donde se acredita su nombramiento como representante legal de la Sucursal Medellín, en virtud del Acta No. 371 del 21 de diciembre de 2022 de la Junta Directiva, inscrita el 10 de febrero de 2023 en el libro VI, bajo el número 442; sociedad que actúa en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**, con NIT. 830.053.036-3, que para efectos del presente contrato se denominará **EL PRESTATARIO**.

3. **MAURICIO SÁNCHEZ MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.623.155, quien actúa en nombre y representación legal de la empresa **SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. BENEFICIO E INTERES COLECTIVO "BIC"**, sociedad por acciones simplificada, constituida inicialmente como SYMA CONSTRUCTORES S.A.S. mediante la escritura pública No. 555 del 9 de marzo de 2011 de la Notaría Tercera de Medellín, aclarada a través de la escritura pública No. 1.238 del 20 de mayo de 2011 de la Notaría Tercera de Medellín, registradas el 31 de mayo de 2011 en la Cámara de Comercio de Medellín, en el libro 9, bajo el No. 9827, que modificó su denominación social por medio del documento privado del 11 de agosto de 2015 de la Asamblea de Accionistas, registrado el 18 de agosto de 2015, en el libro 9, bajo el No. 27668, con NIT. 900.440.075-4; quien se obliga solidaria, personal e ilimitadamente a favor de **EL IDEA**, con todo su patrimonio presente y futuro, por todas y cada una de las obligaciones que surjan con ocasión del presente contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión, y en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **EL DEUDOR SOLIDARIO**.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

EL IDEA, **EL PRESTATARIO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **EL DEUDOR SOLIDARIO**, de manera conjunta, se denominarán **LAS PARTES**.

CONSIDERACIONES:

1. Que la Resolución de Junta Directiva 006 del 3 de junio de 2014, que reformó los estatutos de **EL IDEA**, establece como su objeto: *"cooperar en el fomento económico, cultural y social, mediante la prestación de servicios de crédito y garantía, y eventualmente de otros en favor de obras de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las de índole regional, las de interés común de varios municipios y las de carácter municipal. (…) por excepción, podrá extender sus servicios al fomento de obras en empresas públicas o privadas, que estén destinadas a la prestación de un servicio público, o tiendan a satisfacer una necesidad básica de la comunidad, que sea de especial importancia para el desarrollo de Antioquia".*

2. Que en el Manual del Sistema de Administración de Riesgos de Crédito – SARC de **EL IDEA**, se diseñó una estructura adecuada para determinar las políticas e implementar los procesos y procedimientos en busca de atender la administración de los riesgos de forma sistémica e integral.

3. Que el 9 de agosto de 2024, la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** suscribió con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ VIVA**, con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo matriz (PAM), el cual tiene, entre otras, las siguientes finalidades:

- Instrumentalizar el proceso de selección tanto de fideicomitentes constructores desarrolladores, así como de interventores, para la ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario en el departamento de Antioquia, los cuales se regularán a través de PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS (PAD).
- Recibir y administrar los bienes y recursos con los cuales se conforme y posteriormente se incremente el mismo.
- Recibir y administrar los recursos por concepto de urbanismo de los diferentes proyectos inmobiliarios, los cuales una vez asignados serán girados a dichos patrimonios autónomos derivados para su ejecución.

4. Que, bajo esa estructura contractual, los municipios cumplen un papel específico como Fideicomitentes Aportantes, pues son quienes transferirán los inmuebles sobre los cuales se desarrollarán los proyectos de vivienda.

5. Que el 18 de julio de 2024, el **MUNICIPIO DE TARSO** y la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** celebraron el convenio interadministrativo No. CI-242-2024, cuyo objeto es *"aunar esfuerzos para la estructuración y acompañamiento en el desarrollo del programa vivienda nueva urbana".*

6. Que el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ VIVA**, por cuenta de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, en su calidad de Fideicomitente Gestor, realizó el proceso de invitación pública No. 07 de 2025 para seleccionar al Fideicomitente Constructor Desarrollador, en el cual se seleccionó a la empresa **SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. BENEFICIO E INTERES COLECTIVO "BIC"**.

7. Que el 11 de agosto de 2025, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ VIVA,** la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, el **MUNICIPIO DE TARSO** y **SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. BENEFICIO E INTERES COLECTIVO "BIC"** celebraron con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PAD GUAYABAL – TARSO** para la ejecución del proyecto de vivienda de interés prioritario (VIP) denominado "El Guayabal", conformado por un total de treinta (30) unidades.

8. Que el **CONCEJO MUNICIPAL DE TARSO**, a través del Acuerdo No. 011 del 28 de agosto de 2024, autorizó al Alcalde del Municipio para enajenar a título gratuito los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 014-13746, 014-13747, 014-13748, 014-13749, 014-13750, 014-13755, 014-13756, 014-13757, 014-13758, 014-13759, 014-13760, 014-13761, 014-13762 y 014-13763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó –Antioquia, a favor de un patrimonio autónomo para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario y/o social en el municipio de Tarso.

9. Que el **MUNICIPIO DE TARSO**, a través de la escritura pública No. 138 del 23 de noviembre de 2024, otorgada en la Notaría Única de Tarso, registrada el 2 de diciembre de 2024 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jardín – Antioquia, englobó los mencionados inmuebles derivándose el folio de matrícula inmobiliaria No. 014-18852.

10. Que, en virtud de la autorización conferida por el **CONCEJO MUNICIPAL DE TARSO**, el Alcalde Municipal expidió la Resolución No. 190 del 9 de abril de 2026, *"Por la cual se transfiere a título gratuito a favor de Fiduciaria Central S.A., en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso PAD Mirador de Guayabal, unos lotes de terreno para el desarrollo del proyecto de vivienda denominado Mirador de Guayabal"*, incrementando el patrimonio autónomo con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 014-18852.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

11. Que, el 23 de abril de 2026, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EL PRESTATARIO** solicitó a **EL IDEA** un crédito para financiar la construcción de treinta y seis (36) unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) del proyecto inmobiliario denominado " Guayabal – Tarso".

12. Que el 23 de junio de 2026, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ VIVA,** la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, el **MUNICIPIO DE TARSO, SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. BENEFICIO E INTERES COLECTIVO "BIC"** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** suscribieron el otrosí No. 1 al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PAD GUAYABAL – TARSO**, a través del cual se modificó el número de unidades de vivienda de interés prioritario, estableciendo que serán treinta y seis (36), así como el nombre del proyecto inmobiliario, el cual pasará a ser "Guayabal – Tarso", entre otras disposiciones.

13. Que el 9 de julio de 2026, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ VIVA,** la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, el **MUNICIPIO DE TARSO, SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. BENEFICIO E INTERES COLECTIVO "BIC"** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** suscribieron el otrosí No. 2 al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PAD GUAYABAL – TARSO**, por medio del cual se incluyó a **EL IDEA** como acreedor beneficiario de dicho patrimonio autónomo.

14. Que el Comité de Crédito de **EL IDEA**, en su reunión del 15 de julio de 2026, presidida por la Gerencia General, según consta en el Acta No. 030 de 2026, aprobó la presente operación de crédito.

Con base en las consideraciones anteriores, las partes han decidido celebrar el presente contrato de crédito y garantía mobiliaria, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO Y CUANTÍA. **EL IDEA** concede un crédito de fomento a **EL PRESTATARIO**, hasta por la suma de **TRES MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS ($3.729.272.400)**.
PARÁGRAFO. Los recursos del presente contrato se desembolsarán por la línea IDEA.

SEGUNDA. DESTINACIÓN. Los recursos que serán desembolsados por **EL IDEA** en desarrollo del presente contrato serán destinados por **EL PRESTATARIO** única y exclusivamente a la CONSTRUCCIÓN DE TREINTA Y SEIS (36) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "EL GUAYABAL" EN EL MUNICIPIO DE TARSO.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

PARÁGRAFO PRIMERO. EL IDEA tendrá la facultad de vigilar y hacer seguimiento, cuando y como lo considere conveniente, al cumplimiento de lo acordado en esta cláusula respecto a la destinación de los recursos y el cumplimiento integral del presente contrato. Esta labor se realizará por conducto de la Dirección Comercial o de las personas designadas para ello. Por su parte, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se comprometen a suministrar los datos, documentos y demás elementos que, a criterio de **EL IDEA**, sean necesarios para tal fin.

La responsabilidad y el riesgo derivados de la ejecución material de la obra, el desarrollo y la calidad del proyecto recaen sobre **EL DEUDOR SOLIDARIO (FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR)** de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil denominado FIDEICOMISO PAD GUAYABAL – TARSO. Fiduciaria central s.a., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, tendrá a su cargo la administración de los recursos desembolsados por **EL IDEA** y la realización de los giros con cargo a ellos. En consecuencia, conforme a sus deberes legales, contractuales y profesionales, previo a cada giro deberá verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas establecidas en el presente contrato y en el contrato de fiducia para la transferencia o desembolso de los recursos. En particular, deberá verificar que el giro cuente con los soportes, autorizaciones y certificaciones de avance de obra exigidos, incluidos los que deban emitir el constructor y la interventoría.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su calidad de vocera y administradora, tendrá las obligaciones de administración y verificación previstas en el inciso anterior y responderá hasta por la culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Código de Comercio, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y la jurisprudencia aplicable.

La responsabilidad de **EL IDEA** se circunscribe exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones que expresamente le corresponden en virtud del presente contrato, sin que pueda atribuírsele responsabilidad alguna por la ejecución, desarrollo, resultados, viabilidad, funcionamiento, o eventuales contingencias del proyecto financiado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cambio de destinación. Si **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** le dieren una destinación diferente al dinero o a parte de él, o dispusieren así sea parcial o transitoriamente del mismo, aplicándolo a un fin no previsto en el presente contrato o incumpliere cualquiera de sus obligaciones, **EL IDEA** considerará vencido el plazo y declarará vencida la obligación. **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan a devolver a **EL IDEA** todo el dinero que se hubiere recibido por el crédito, junto con el correspondiente interés; sin perjuicio de los demás derechos que adquiere **EL IDEA** mediante este contrato.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

TERCERA. PLAZO. El plazo para la amortización total del crédito es de hasta **DIECIOCHO (18) MESES**, contados a partir del primer desembolso.

CUARTA. FORMA DE PAGO. EL PRESTATARIO y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** extinguirán la obligación mes vencido para el pago de los intereses y el capital al finalizar el plazo, con abonos provenientes de los desembolsos de los créditos hipotecarios y de los subsidios (en caso de proceder) otorgados a los compradores del proyecto financiado, en la medida en que se escrituren los inmuebles. Sin embargo, a la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la cláusula tercera, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** deberán cancelar a **EL IDEA** la totalidad del saldo del capital, intereses, comisiones y demás accesorios pendientes, de manera incondicional, independientemente de si las unidades inmobiliarias han sido vendidas, terminadas o escrituradas.

PARÁGRAFO PRIMERO. El primer pago se hará al período siguiente, contado a partir de la fecha del desembolso, en el día de pago establecido por **EL IDEA** para **EL PRESTATARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VENCIMIENTO EN DÍA FERIADO. Todo pago o cumplimiento de cualquier otra obligación derivada del presente contrato que deba efectuarse en un día no hábil bancario se pagará el día hábil siguiente, sin que por esta circunstancia se cause mora o recargo alguno.

QUINTA. INTERESES REMUNERATORIOS. Durante el plazo, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** pagarán sobre los saldos adeudados de capital bajo el presente contrato de crédito, una tasa del IBR + 2,98% M.V., con periodicidad mes vencido. El interés se ajustará teniendo en cuenta el IBR (Indicador Bancario de Referencia) mensual vigente o la tasa que la reemplace a la fecha de inicio de cada período de causación de intereses, incrementado en el mismo número de puntos porcentuales anteriormente indicados. Los intereses remuneratorios serán calculados con base en meses de treinta (30) días y sobre años de trescientos sesenta (360) días.

SEXTA. INTERÉS MORATORIO. Si **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** incurrieren en mora en el pago de una o más cuotas del presente contrato de crédito, pagarán sobre el capital vencido el interés máximo legal autorizado por la Superintendencia Financiera para el respectivo período, convertido a día vencido con base en un año de trescientos sesenta (360) días, por el número de días en mora, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

PARÁGRAFO. Si **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** se hubieren retrasado en el pago de las cuotas correspondientes al capital e intereses, no se autorizarán más desembolsos con cargo al presente contrato de crédito. Adicionalmente, **EL IDEA** no podrá otorgarles nuevos créditos o autorizar desembolsos de otros contratos; se exceptuarán aquellos casos en los que se suscriba un acuerdo de pago.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

SÉPTIMA. GASTOS POR COBRO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL. En caso de mora, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** reconocerán y pagarán intereses de mora sobre el capital a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales, sin perjuicio de las acciones que pueda ejecutar **EL IDEA** para el cobro de la deuda, caso en el cual **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** pagarán la totalidad de los costos, gastos y honorarios de cobranza extrajudicial y judicial y todos los otros que se generen por razón de dicha gestión.

OCTAVA. FUENTE DE PAGO. Serán los ingresos del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**, derivados de los desembolsos de los créditos hipotecarios y de los subsidios otorgados a los compradores (en caso de proceder), en la medida en que se escrituren las unidades inmobiliarias. **EL IDEA** ostentará la calidad de acreedor garantizado con pago preferente de los recursos que ingresen a dicho patrimonio autónomo. En caso de que estos recursos sean insuficientes, **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obliga a disponer de fuentes adicionales para el pago oportuno de la deuda.

PARÁGRAFO. EL IDEA tendrá la facultad de vigilar y hacer seguimiento, cuando y como lo considere conveniente, a los ingresos del citado patrimonio autónomo. Esta labor se realizará por conducto de la Dirección Comercial y de Fomento o de las personas designadas para ello. Por su parte, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se comprometen a suministrar los datos, documentos y demás elementos que, a criterio de **EL IDEA**, sean necesarios para tal fin. **EL PRESTATARIO** deberá realizar el seguimiento y adoptar las medidas necesarias para el efectivo ingreso al fideicomiso de los recursos derivados de la escrituración de las unidades inmobiliarias.

NOVENA. GARANTÍA. Para garantizar el pago de la deuda, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pignora irrevocablemente a favor de **EL IDEA** el cien por ciento (100 %) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**. Además, **EL IDEA** tendrá la calidad de acreedor garantizado con pago preferente sobre los recursos que ingresen a dicho patrimonio autónomo. Del mismo modo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** constituirá una hipoteca abierta, sin límite de cuantía y de primer grado, a favor de **EL IDEA**, sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 004-31515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes. La suficiencia de la garantía mobiliaria deberá mantenerse en un valor no inferior al ciento treinta por ciento (130%) del valor total de la deuda, incluyendo intereses, y estará vigente hasta el pago total de la obligación originada en virtud del contrato. En caso de que los recursos disminuyan por debajo de esta exigencia o se extingan, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan a sustituirlos o complementarlos con otros a entera satisfacción de **EL IDEA**, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir del requerimiento de **EL IDEA**, obteniendo para ello las autorizaciones a que haya lugar. De no efectuarse la sustitución de las garantías en el plazo estipulado, **EL IDEA** exigirá el reintegro inmediato del saldo pendiente del crédito, más los intereses correspondientes.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

PARÁGRAFO PRIMERO. La Dirección Comercial y de Fomento de **EL IDEA** deberá constatar, de manera previa a cada desembolso, que la garantía cubra el ciento treinta por ciento (130 %) de la sumatoria del valor total ya desembolsado más el nuevo monto solicitado, incluyendo los intereses correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL IDEA tiene la facultad de solicitar a **EL PRESTATARIO** y a **EL DEUDOR SOLIDARIO,** en cualquier momento, todos aquellos documentos que considere necesarios para determinar y controlar el gravamen constituido a su favor.

PARÁGRAFO TERCERO. Las partes aceptan y se obligan de manera expresa a que, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**, no se podrán realizar traslados, giros, distribuciones ni restituciones de excedentes, utilidades, remanentes de liquidez o flujos de caja a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de **EL DEUDOR SOLIDARIO** ni de terceros, hasta que las obligaciones garantizadas a **EL IDEA** se encuentren al día o totalmente extinguidas. Cualquier giro, restitución o liberación de fondos que pretenda realizarse mientras existan saldos vigentes del crédito, requerirá inexcusablemente la autorización previa, expresa y por escrito de **EL IDEA**.

PARÁGRAFO CUARTO. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan a dejar constancia expresa en todo documento que por ley se refiera, sobre la existencia del gravamen a favor de **EL IDEA** durante el plazo de este contrato o hasta la cancelación total del crédito, así como su cuantía y la denominación de la inversión financiada con el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** declaran y garantizan que los derechos fiduciarios dados en garantía se encuentran libres de cualquier clase de gravamen. **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** no podrán transformar, gravar o enajenar en todo o en parte los derechos fiduciarios, ni constituir otras garantías mobiliarias sobre los mismos, sin consentimiento previo y escrito de **EL IDEA**. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** se abstendrá de registrar cualquier cesión o gravamen que llegaren a otorgar **EL DEUDOR SOLIDARIO** sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**.

PARÁGRAFO SEXTO. Cobertura de la garantía. La presente garantía ampara cualquier obligación presente, pasada o futura que conjunta o separadamente hayan adquirido o adquieran **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** con **EL IDEA**, conforme con los montos, condiciones y plazos que se estipulen en los documentos que las instrumentan, sus intereses corrientes y moratorios, seguros, honorarios judiciales, gastos y costos de cobranza extrajudicial y/o judicial, gastos de ejecución, de recaudo, arancel judicial o su equivalente, o cualquier otro rubro en contraprestación de servicios

adicionales que les haya proporcionado **EL IDEA** y demás obligaciones accesorias, así como todos los gastos a que haya lugar, hasta su pago total. Esta garantía se extiende a cualquier reestructuración, refinanciación, prórroga, ampliación y/o modificación, y comprende todas las valorizaciones y/o excedentes que en el futuro incrementen o adicionen el valor de los derechos dados en garantía, así como la indemnización que llegare a existir a favor del patrimonio autónomo por virtud del seguro contra todo riesgo asociado a los derechos fiduciarios.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Registro de garantía mobiliaria. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** autorizan el registro de la garantía mobiliaria a través de CONFECÁMARAS, por un valor equivalente al ciento treinta por ciento (130%) de la totalidad del crédito y la vigencia de su inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias será de **TREINTA (30) MESES**, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. A su vencimiento, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** deberán haber cancelado la totalidad de las obligaciones garantizadas, en caso contrario, la garantía mobiliaria subsistirá sobre el saldo de cualquier obligación(es) pendiente(s) de cancelación por parte de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO**, quienes autorizan la modificación del registro para prorrogarla. Del mismo modo, la garantía mobiliaria estará vigente incluso cuando **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** no continúen como propietarios del proyecto de vivienda de interés prioritario denominado "El Guayabal", debido a que produce efectos jurídicos frente a terceros mientras no sea cancelada su inscripción. Adicionalmente, **EL DEUDOR SOLIDARIO** autoriza a **EL IDEA** para tratar, consultar y compartir su información con las entidades que administren el registro de garantías mobiliarias, con el fin de llevar a cabo la inscripción, modificación, adición, sustitución, cancelación o cualquier novedad respecto de la garantía objeto de registro u otras garantías que se otorguen por parte de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO.**

PARÁGRAFO OCTAVO. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan de manera irrevocable a suscribir, entregar y actualizar cualquier soporte o documento adicional que **EL IDEA** requiera con el fin de perfeccionar, mantener, renovar, prorrogar o modificar la respectiva inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias. Esta obligación se mantendrá durante la vigencia del crédito y hasta la extinción total de las obligaciones.

PARÁGRAFO NOVENO. Ejecución de la garantía mobiliaria. EL PRESTATARIO, **EL DEUDOR SOLIDARIO** y **EL IDEA** acuerdan expresamente que, en caso de incumplimiento de las obligaciones respaldadas por esta garantía mobiliaria, **EL IDEA** estará facultado para proceder con la exigibilidad de la misma por cualquiera de los mecanismos previstos en los artículos 60, 61, 62 y 78 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Para este efecto, si **EL IDEA** decide iniciar la ejecución especial lo informará a **EL PRESTATARIO** y a **EL DEUDOR SOLIDARIO,** a través de una comunicación que será remitida a las direcciones físicas y/o correos electrónicos que figuran en el presente contrato. **EL IDEA** podrá solicitar el inicio del procedimiento ante

la Notaría del Círculo Notarial de Medellín, designada mediante el reparto realizado por **EL IDEA**, o ante el Centro de Conciliación de Medellín de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La autoridad jurisdiccional que conocerá de las oposiciones, en caso de presentarse, será el juez civil competente. Presentado el incumplimiento de la(s) obligación(es) garantizada(s), **EL IDEA** tendrá derecho a tomar posesión, aprehender, ejercer el control y tenencia de los derechos fiduciarios. En tal sentido, las partes del presente contrato acuerdan que una vez **EL IDEA** informe a **EL PRESTATARIO** y a **EL DEUDOR SOLIDARIO** del incumplimiento, podrá solicitarle la entrega voluntaria de los derechos fiduciarios por medio de la comunicación de notificación del inicio del trámite de ejecución especial, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación. Las partes del presente contrato acuerdan que en el evento en que **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** no hagan entrega de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**, operará a favor de **EL IDEA** la cesión irrevocable y automática del cien por ciento (100%) de los mismos.

PARÁGRAFO DÉCIMO. En caso de que **EL IDEA** se vea precisado a promover gestiones extrajudiciales, o cualquier acción judicial, o la ejecución de la garantía mobiliaria a través de los mecanismos establecidos en la Ley 1676 de 2013 y demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan, para obtener el pago(s) de la(s) obligación(es) garantizada(s), **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** asumirán todos los gastos y costos que se ocasionen con ello, incluyendo pero sin limitarse a: avalúos, arancel judicial o su equivalente, honorarios de abogado y peritajes.

DÉCIMA. SEGURO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá tomar un seguro todo riesgo constructor, donde el FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO tenga la calidad de asegurado y beneficiario. El seguro que se constituya deberá estar vigente durante toda la construcción del proyecto. Así como un seguro de responsabilidad civil extracontractual.

DÉCIMA PRIMERA. COMITÉ DE APROBACIÓN DE DESEMBOLSOS. Es el órgano decisorio única y exclusivamente para la aprobación de los desembolsos que debe realizar **EL IDEA** a **EL PRESTATARIO**. Estará integrado por cinco (5) miembros, así: **1) EL IDEA** por tres (3) funcionarios, pertenecientes a la Gerencia Comercial y de Fomento, la Dirección de Crédito y Cartera y la Dirección Jurídica. **2) EL PRESTATARIO**, en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**, quien tendrá voz, pero no voto. **3)** Un representante del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá voz, pero no voto. Siempre se invitará al Interventor del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para las sesiones del Comité de Aprobación de Desembolsos, deberá presentarse previamente a **EL IDEA**:

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

1. Un informe técnico, financiero y jurídico realizado por el Interventor, donde certifique expresamente el porcentaje real del avance físico de la obra; que las cantidades ejecutadas corresponden al presupuesto y cronograma; y que, tras su revisión, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra a paz y salvo en el pago de obligaciones laborales, seguridad social y honorarios con contratistas, sin evidenciar pasivos que generen riesgo de embargo contra el proyecto.

2. Una certificación expedida por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del Fideicomiso, que detalle el estado de cuenta, la trazabilidad contable y el valor de los giros realizados a terceros. Dicho documento se emitirá con fundamento en sus registros y en los informes realizados por la interventoría. Asimismo, el interventor externo deberá certificar detalladamente que dichos recursos —incluyendo los desembolsados previamente por **EL IDEA**— fueron invertidos físicamente en la obra del proyecto inmobiliario "El Guayabal", dictaminando su avance frente al cronograma de ejecución. Para los efectos del estudio del desembolso debe existir una correspondencia exacta entre ambos documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Sin perjuicio de lo anterior, a solicitud de **EL IDEA** y en cualquier momento durante la vigencia del crédito, el Comité de Aprobación de Desembolsos podrá reunirse para hacer seguimiento a las fuentes y usos de los recursos destinados al proyecto. **EL IDEA** podrá realizar las verificaciones que estime pertinentes respecto de la aplicación de los recursos desembolsados y de la información financiera, técnica y jurídica relacionada con el proyecto, incluso con posterioridad a los desembolsos.

Para estos efectos, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan a proporcionar oportunamente a **EL IDEA** los informes, documentos y demás información que este requiera, incluyendo el informe de fuentes y usos de la totalidad de los recursos destinados al proyecto debidamente certificado por Interventor del proyecto financiado.

El ejercicio de estas facultades de seguimiento y verificación no implicará para **EL IDEA** la asunción de funciones de administración, dirección, ejecución, supervisión técnica o interventoría del proyecto, ni responsabilidad por su ejecución, desarrollo o resultados.

DÉCIMA SEGUNDA. REQUISITOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS DESEMBOLSOS. La Dirección Comercial y de Fomento de **EL IDEA** será la encargada de confirmar con **EL PRESTATARIO** la entrega de los recursos de crédito en uno o varios desembolsos, para lo cual deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Presentación de una solicitud con la cuantía requerida, que contemple los avances del proyecto, tanto en la parte constructiva como en el proceso de venta y escrituración; anexando el respectivo

informe del interventor con el valor de las obras. **El IDEA** efectuará seguimiento a la inversión de los recursos del crédito otorgado a través de la Dirección Comercial y de Fomento.

2. El acta del Comité de Aprobación de Desembolso debe estar suscrita por todos los asistentes a la reunión.

3. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** deberán encontrarse a paz y salvo en todas sus obligaciones con **EL IDEA**.

4. Los desembolsos serán transferidos a la cuenta bancaria de **EL PRESTATARIO**, para lo cual remitirá la certificación bancaria para tal efecto. Por consiguiente, los recursos únicamente se girarán a dicha cuenta y en ningún momento serán transferidos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **EL DEUDOR SOLIDARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para que **EL IDEA** pueda realizar el primer desembolso de los recursos, es necesario que **EL PRESTATARIO** presente los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del contrato:

1. Certificado de cumplimiento de las condiciones de giro estipuladas en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

2. Póliza del seguro todo riesgo constructor, que cumpla con las condiciones señaladas en el presente contrato; así como sus respectivas modificaciones.

3. Póliza del seguro de responsabilidad civil extracontractual y sus modificaciones en caso de realizarse.

4. Informe de interventoría con corte a la fecha más cercana posible al desembolso.

5. Acreditar la vinculación de mínimo setenta por ciento (70%) de los beneficiarios.

6. Contar con el recaudo de mínimo el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas iniciales

7. Presentar las cartas de aprobación de los créditos hipotecarios del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) o de la entidad correspondiente.

DÉCIMA TERCERA. PAGARÉ EN BLANCO CON CARTA DE INSTRUCCIONES. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** suscribirán y harán entrega a favor de **EL IDEA** de un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como condición precedente para el primer desembolso del dinero dado en crédito, con fundamento en lo acordado en el presente contrato. En caso de deterioro, pérdida o hurto del pagaré, **EL IDEA** podrá solicitar la cancelación y reposición de éste.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

DÉCIMA CUARTA. TÉRMINOS PARA SOLICITAR DESEMBOLSOS. EL PRESTATARIO dispondrá de un plazo de hasta noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato, para solicitar el primer o único desembolso ante **EL IDEA**, el cual debe estar precedido de la instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Vencido este plazo, se entenderá que no se utilizará el crédito y por consiguiente **EL IDEA** no estará obligado a entregar recursos y podrá proceder a terminar unilateralmente el contrato; salvo acuerdo escrito entre las partes, donde dependiendo de las condiciones financieras y legales de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO**, así como de las condiciones de mercado para este tipo de crédito, pueden modificarse las condiciones particulares del negocio indicadas en este documento, lo que aplicará para los recursos aún no desembolsados.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se haya realizado desembolso del presente crédito y transcurran más de trescientos sesenta (360) días calendario, sin que se realice una nueva solicitud, se entenderá que no se utilizará el crédito y por consiguiente **EL IDEA** no estará obligado a entregar recursos y podrá proceder a su liberación, salvo acuerdo escrito entre las partes, en cuyo caso **EL IDEA** podrá modificar las condiciones del valor a desembolsar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL IDEA podrá abstenerse de realizar desembolsos cuando el representante legal de **EL PRESTATARIO** y/o de **EL DEUDOR SOLIDARIO**, o cualquiera de sus dependientes que haya participado, directa o indirectamente, en el contrato, o cualquier beneficiario final del mismo, llegare a ser: **1.** Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas. **2.** Sancionado judicial o administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción. **3.** Incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades. **4.** Vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terrorista.

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE EL IDEA. EL IDEA se obliga a lo siguiente:

1. Abonar a la cuenta indicada por **EL PRESTATARIO**, los recursos a desembolsarse en desarrollo del presente contrato.

2. Informar vía correo electrónico a **EL PRESTATARIO** sobre el abono de los recursos relacionados con el desembolso a su cargo, en desarrollo del presente contrato.

3. Suministrar la información relacionada con este contrato, que requiera **EL PRESTATARIO**, y atender cualquier requerimiento relacionado con el crédito.

4. Devolver a solicitud de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO**, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, el pagaré en blanco con carta de instrucciones junto con las respectivas notas de cancelación, una vez **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** hayan restituido el monto desembolsado y sus intereses, conforme a lo estipulado en el presente contrato.

5. Cumplir con cada una de las estipulaciones, requisitos o criterios legales, normativos y regulatorios, que habiliten a **EL IDEA** para ejecutar los actos que a través de este contrato se está comprometiendo con **EL PRESTATARIO**.

6. Garantizar la proveniencia lícita de los recursos que mediante este contrato se compromete a entregar a **EL PRESTATARIO**.

7. Cumplir con las demás obligaciones que se generen en desarrollo del presente contrato y sus anexos.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES ADICIONALES. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** se obligan adicionalmente a realizar lo siguiente:

1. Mantener informado a **EL IDEA** sobre su situación financiera. En desarrollo de esta obligación **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** presentarán a **EL IDEA** todos los documentos que sean requeridos y que permitan verificar su solidez económica y financiera, su capacidad de pago, el cumplimiento de indicadores de ley y la suficiencia de las garantías establecidas en el presente contrato durante la vigencia de las obligaciones a cargo. Si producto de esta verificación se encuentra que la situación financiera de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** se ha deteriorado, poniendo en peligro el cumplimiento de sus obligaciones, **EL IDEA** quedará facultado para suspender los desembolsos pendientes, hasta tanto **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** suscriban los correspondientes documentos tendientes a restablecer la solidez económica y financiera.

2. Permitir y facilitar a **El IDEA** el seguimiento a la ejecución técnica, financiera y jurídica del proyecto en cualquier momento, incluso con posterioridad a la realización de los desembolsos. Para tal fin, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera y administradora del Fideicomiso y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán suministrar toda la información y documentación requerida por la entidad para validar la fuente de pago del crédito, así como para verificar y realizar el seguimiento a la utilización de los recursos desembolsados por **EL IDEA**. Cada vez que **EL IDEA** lo requiera, **EL PRESTATARIO** y **EL**

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a entregar los informes de fuentes y usos de la totalidad de los recursos destinados al proyecto.

3. Incluir en todas las escrituras públicas de compraventa de las unidades inmobiliarias una cláusula expresa que establezca que la totalidad de los pagos derivados de la adquisición deberán realizarse exclusivamente al FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO. Dicha cláusula deberá prohibir de manera estricta cualquier pago directo a **EL DEUDOR SOLIDARIO** por conceptos asociados a la compraventa.

4. Suministrar de manera semestral, los estados financieros y sus notas aclaratorias con corte a junio y diciembre de cada año respectivamente, mientras se mantenga vigente el crédito. Adicionalmente, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** declaran que la información suministrada a **EL IDEA** en el marco de la relación contractual es veraz, actual, verificable, completa y exacta. El incumplimiento de esta obligación, faculta a **EL IDEA** para desmejorar la calificación de riesgo de los deudores.

5. Aceptar que **EL IDEA** proceda a saldar los remanentes del crédito, en el evento de que al concluir la inversión objeto del crédito, quedare un saldo sin utilizar. Dicha liberación de saldo se hará, previa solicitud escrita de la Dirección Comercial y de Fomento.

6. Aceptar que **EL IDEA** pueda terminar unilateralmente el presente contrato cuando **EL PRESTATARIO** no solicite el primer o único desembolso en los términos pactados.

7. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglas, reglamentos y requerimientos aplicables de las autoridades gubernamentales.

DÉCIMA SÉPTIMA. DISTRIBUCIÓN Y APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que se realicen en desarrollo del presente contrato de crédito se imputarán con sujeción al siguiente orden: **1.** Extinguir las obligaciones causadas por impuestos, costos judiciales, honorarios de abogados y demás gastos de cobro. **2.** Cancelar intereses de mora. **3.** Cancelar los intereses corrientes. **4.** Amortizar el capital y, por último. **5.** Al prepago de la obligación. En caso de cobro judicial, serán a cargo de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** las sumas que determine el juez competente. Si el cobro es extrajudicial, para su pago **EL IDEA** presentará a **EL PRESTATARIO** y/o a **EL DEUDOR SOLIDARIO** una relación detallada y justificada de los gastos respectivos.

DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULA ACELERATORIA DEL PLAZO. **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** desde ahora aceptan y autorizan expresamente a **EL IDEA** para que pueda declarar extinguido o vencido el plazo que falte para el pago total de la deuda; así como vencidas las obligaciones del presente contrato y por lo tanto la exigibilidad de éstas. Por lo anterior, si **EL IDEA** hace uso de la facultad aceleratoria, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** procederán con el pago

inmediato del crédito con todos sus accesorios, judicial o extrajudicialmente, en los siguientes casos:

1. Cuando incumpla o retarde el cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato o por mora en el pago de capital, intereses o cualquier suma de cualquier obligación, que directa o indirectamente, tengan con **EL IDEA**. Será suficiente prueba de incumplimiento el simple retraso en el pago de las cuotas de capital o intereses, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno para efectos de la constitución en mora del deudor, a la que **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** renuncian desde ya.

2. Cuando **EL IDEA**, sobre fundadas razones y por cualquier medio, tenga conocimiento o establezca que el representante legal de **EL PRESTATARIO** y/ o de **EL DEUDOR SOLIDARIO**, o alguno de los servidores que intervino en la operación de crédito, haya incurrido o incurra en alguna de las conductas tipificadas como delitos de lavado de activos en el Código Penal, particularmente las previstas en los artículos 323 y siguientes o en otras disposiciones legales, reglamentarias, complementarias o que las deroguen, sustituyan o reemplacen.

3. Por la no constitución de las garantías o fuentes de pago requeridas en el contrato.

4. Por destinar, total o parcialmente, los recursos desembolsados en virtud del presente crédito a una finalidad distinta de la prevista en el contrato o de aquella autorizada por **EL IDEA**.

5. Por manejar, administrar, disponer o aplicar, total o parcialmente, los recursos recaudados del proyecto inmobiliario financiado por fuera de las cuentas del fideicomiso inmobiliarios.

6. Cuando las garantías del crédito sean embargadas, perseguidas por terceros total o parcialmente en ejercicio de cualquier acción legal, o sufran cualquier afectación sin el consentimiento previo y expreso de **EL IDEA**, así como en caso de desmejora, depreciación o pérdida de los bienes y/o ingresos dados en garantía que, a criterio de **EL IDEA**, afecten la suficiencia de la garantía.

7. Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito o del acuerdo de reestructuración.

8. Por la suspensión, revocatoria, caducidad, vencimiento o declaratoria de nulidad de la licencia de urbanismo o construcción del proyecto inmobiliario "El Guayabal", o por la pérdida de la viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, eventos que a juicio de **EL IDEA** pongan en riesgo la terminación y habitabilidad del proyecto.

9. Por el incumplimiento en la contratación, pago oportuno de las primas, mantenimiento o renovación de la póliza de seguro de todo riesgo constructor; así como por la modificación de sus coberturas o la alteración de la calidad de asegurado y beneficiario del patrimonio autónomo, sin el consentimiento

previo y escrito de **EL IDEA**.

10. Por liquidación o declaratoria de insolvencia de **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO**, o por sometimiento a cualquier proceso de insolvencia o liquidatario voluntario u obligatorio.

11. Cuando el representante legal de **EL PRESTATARIO** y/o de **EL DEUDOR SOLIDARIO**, o cualquiera de sus dependientes que haya participado, directa o indirectamente, en el contrato, o cualquier beneficiario final del contrato, llegare a ser: **a)** Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas. **b)** Sancionado judicial o administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción. **c)** Incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades. **d)** Vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

PARÁGRAFO. Una vez tomada la decisión de declarar la aceleración del plazo, **EL IDEA** deberá notificar por escrito a **EL PRESTATARIO** y a **EL DEUDOR SOLIDARIO** de dicha situación. Se entenderá que se efectuó la notificación por escrito con la simple radicación del oficio correspondiente, en la dirección que se fija para tal efecto, en la cláusula vigésima cuarta del presente contrato como notificaciones contractuales.

DÉCIMA NOVENA. PREPAGO. **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** en cualquier momento de la vigencia del presente contrato podrán prepagarlo total o parcialmente y **EL IDEA** no podrá cobrar penalización, prima o costo adicional. De realizarse un prepago, **EL PRESTATARIO** informará a **EL IDEA** con al menos diez (10) días calendario de antelación a su realización.

PARÁGRAFO. DERECHO DE PREFERENCIA. Cuando el prepago se pretenda realizar mediante una operación de sustitución de deuda o compra de cartera, **EL PRESTATARIO** se obliga a informar a **EL IDEA** las condiciones de tasa de interés y plazo ofrecidas por la otra entidad financiera, concediéndole la facultad discrecional de igualarla o mejorarla, en un término que no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados a partir de la comunicación de **EL PRESTATARIO** en ese sentido. En caso de no recibir comunicación por parte de **EL IDEA**, dentro del plazo señalado, se entenderá que no tiene interés en igualar las propuestas sometidas a su consideración. En todo caso, es entendido y aceptado por **EL IDEA** que será **PRESTATARIO**, única y exclusivamente, y a su entera discrecionalidad, quien elija la propuesta de financiación que considere más conveniente a sus intereses, según su propio criterio.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

VIGÉSIMA. DECLARACIONES DEL PRESTATARIO Y EL DEUDOR SOLIDARIO. EL IDEA suscribe el presente contrato, en consideración a las siguientes declaraciones que efectúa **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** a la firma del presente contrato:

1. Que son sociedades válidamente existentes y reguladas por las leyes de Colombia, debidamente autorizadas por la ley, las autoridades y los órganos colegiados competentes para celebrar el presente contrato.

2. Que los recursos a los que hace referencia este contrato, sólo se emplearán en la destinación señalada en el mismo.

3. Que toda la información suministrada es correcta y refleja fielmente su situación, sin que existan hechos ni omisiones que desvirtúen la misma.

4. Que tienen todas las autorizaciones, registros y permisos legales, administrativos, gubernamentales y de cualquier otra índole requerida para permitirles legalmente el cumplimiento de sus obligaciones de pago para con **EL IDEA** en relación con el presente contrato, así como para la celebración y ejecución del mismo.

5. Que las obligaciones de pago son válidas, legalmente obligatorias y vigentes.

6. Que las personas que celebran y ejecuten este contrato en su nombre, han sido debidamente autorizadas por los órganos pertinentes para la celebración del mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con éste.

7. Que los términos y condiciones de este contrato no desconocen las leyes aplicables ni viola otras obligaciones contraídas o contratos celebrados.

8. Que las obligaciones que asumen en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda, son legales y valederas de acuerdo con los términos del mismo.

9. Que entienden los términos y condiciones del presente contrato y los desembolsos a realizar en desarrollo de éste y desean asumir las obligaciones establecidas con respecto a los mismos.

VIGÉSIMA PRIMERA. AUTORIZACIONES Y HABEAS DATA. Las partes asumen la obligación constitucional, legal y jurisprudencial de proteger los datos personales a los que accedan y traten con ocasión de este contrato. Por lo tanto, deberán adoptar las medidas que le permitan dar cumplimiento a

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

lo dispuesto por las Leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, esta última en lo que le sea aplicable, la cual ha sido modificada por la Ley 2157 de 2021. Consecuencia de esta obligación legal, entre otras, deberán adoptar las medidas de seguridad de tipo lógico, administrativo y físico, acorde a la criticidad de la información personal a la que accede, para garantizar que este tipo de información no será comercializada, cedida, transferida y/o no será sometida a cualquier otro tratamiento contrario a la finalidad comprendida en lo dispuesto en el objeto del presente contrato. **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** autorizan de manera expresa e irrevocable a **EL IDEA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro a cualquier título la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiere al comportamiento crediticio, financiero y comercial a las centrales de riesgo que administra TRANSUNION o a quien represente sus derechos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. Lo anterior implica que el comportamiento presente y pasado frente a las obligaciones permanecerá reflejado de manera completa en las mencionadas bases de datos con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de las obligaciones financieras, comerciales y crediticias. Por lo tanto, conocerán la información quienes se encuentren afiliados a dicha central y/o que tengan acceso a ésta, de conformidad con la legislación aplicable. La permanencia de la información de **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** en las bases de datos será determinada por el ordenamiento jurídico aplicable, en especial por las normas legales y la jurisprudencia, los cuales contienen los derechos y obligaciones; que por ser públicos conocen plenamente. En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe una venta de cartera o una cesión a cualquier título de las obligaciones a su cargo a favor de un tercero, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste, en los mismos términos y condiciones. La autorización aquí descrita comprende especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Para todos los efectos, **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las directrices que al respecto sean incluidas en el registro de TRANSUNION y las normas legales que regulen la materia, y que conocen y aceptan las consecuencias de esta autorización. Declaran además **EL PRESTATARIO** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** que han leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptan la finalidad en ella descrita y los efectos que se derivan de ella.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LEY Y JURISDICCIÓN. El presente contrato se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia; cualquier arreglo, litigio, acción o proceso relacionado con su cumplimiento, deberá adelantarse en los términos y condiciones de la ley colombiana o entablarse ante las autoridades judiciales competentes de la República de Colombia.

VIGÉSIMA TERCERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. Las partes declaran bajo

juramento, que se entiende prestado con la firma del presente contrato, no estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad consagradas en la ley.

VIGÉSIMA CUARTA. NULIDAD O ILEGALIDAD DE DISPOSICIONES. En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las demás estipulaciones del mismo continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución; salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que las partes no habrían celebrado el presente contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.

VIGÉSIMA QUINTA. MODIFICACIONES. El presente contrato no podrá ser modificado, salvo mutuo acuerdo escrito entre las partes.

VIGÉSIMA SEXTA. IMPUESTOS. **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** deberán hacer todos los pagos de capital, intereses, de acuerdo con el contrato, directamente a favor de **EL IDEA**, libres de todo impuesto, retención o deducción de cualquier naturaleza. En caso de que **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** estén obligados, en virtud de la ley, a realizar cualquier deducción o retención por impuestos, éstos deberán pagar dichas cantidades adicionales según sea necesario, con el fin de que **EL IDEA** reciba la misma cantidad que hubiere recibido si dicha deducción o retención no se hubiere realizado.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. CESIÓN. **EL PRESTATARIO y EL DEUDOR SOLIDARIO** no podrán ceder el presente contrato ni sus obligaciones sin la autorización previa y escrita de **EL IDEA**. Por su parte, **EL IDEA** podrá ceder, endosar o traspasar el presente contrato y los títulos valores que lo respaldan en cualquier momento, sin necesidad de autorización o notificación previa a **EL PRESTATARIO** o a **EL DEUDOR SOLIDARIO**.

VIGÉSIMA OCTAVA. COMUNICACIONES. Todo aviso, comunicación o solicitud que las partes deban dirigirse en virtud de este contrato se hará por escrito y se considerará realizado desde el momento en que se reciba el documento correspondiente por el destinatario en las direcciones que a continuación se indican:

EL PRESTATARIO: Carrera 43C No. 7D – 09, Medellín – Antioquia.
Correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com / sergio.ruiz@fiducentral.com

EL DEUDOR SOLIDARIO: Carrera 12 # 12 – 01, Valparaíso – Antioquia.
Correo electrónico: financiera@syma.com.co

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

EL IDEA: Calle 42 No. 52 – 259, Medellín – Antioquia.
Correo electrónico: contactenos@idea.gov.co

PARÁGRAFO PRIMERO. Cualquier modificación en los datos de contacto señalados deberá ser comunicada a la otra parte por escrito y con anticipación razonable.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PRESTATARIO y **EL DEUDOR SOLIDARIO** con la firma del presente contrato aceptan y autorizan expresamente a **EL IDEA** a realizar la notificación electrónica de documentos y/o actos administrativos proferidos que deban ser objeto de notificación personal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 53, 56 y 67 numeral 1° de la Ley 1437 de 2011 y demás normativa aplicable.

VIGÉSIMA NOVENA. DOMICILIO CONTRACTUAL. Las partes designan como domicilio contractual la ciudad de Medellín – Antioquia, **EL PRESTATARIO** y/o **EL DEUDOR SOLIDARIO** deberán cumplir sus obligaciones de pago en las oficinas de **EL IDEA** en dicha ciudad.

TRIGÉSIMA. PUBLICACIÓN. El presente contrato deberá publicarse en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIONES FINALES. En virtud de lo dispuesto por la Ley 1328 del 2009, las partes manifiestan:

1. Que han leído y revisado todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, que conocen y comprenden su contenido, cuáles son sus deberes y obligaciones, derechos, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito y mediante su suscripción aceptan el contenido en su integridad.

2. Que los costos, gastos, intereses y tarifas que se causan en desarrollo del presente contrato les han sido informados por **EL IDEA**, que los conocen y aceptan, y que han tenido la oportunidad de compararlos con los de otras instituciones que ofrecen el servicio financiero al que se refiere el presente contrato.

3. Que han sido informados de las políticas de cobro prejurídico y jurídico de **EL IDEA**.

4. Que no están incursos en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad consagradas en la ley para la firma del presente documento y durante la vigencia del contrato.

CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA MOBILIARIA SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO. El presente documento presta mérito ejecutivo, en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso o demás normas que lo modifiquen o adicionen.

TRIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN. El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes que intervienen, el 09 NOV 2026

EL IDEA:

ALICIA ISABEL CASAS ARANGO
Gerente Comercial de Cooperación y de Fomento

EL PRESTATARIO:

LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMÍREZ
Representante Legal de la Sucursal de Medellín
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PAD GUAYABAL – TARSO**

EL DEUDOR SOLIDARIO:

MAURICIO SÁNCHEZ MENDOZA
Representante Legal
SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S SOCIEDAD "BIC"

Revisó: Diego Alberto Vargas Gómez
Director – Dirección Jurídica Comercial Comercial

Proyectó: Carolina Zuluaga Zuluaga
Profesional Universitario – Dirección Jurídica