CONTRATO DE EMPRÉSTITO INTERNO Y DE PIGNORACIÓN DE RENTAS CELEBRADO ENTRE PLAZA MAYOR S.A. Y BANCOLOMBIA S.A.

Entre los suscritos: Juan Santiago Elejalde Escobar mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía Nº 71.751.925 en su calidad de gerente general de Plaza Mayor Medellín S.A. según acta de posesión 462 de fecha 27 de julio de 2017, facultado por la Junta Directiva para celebrar este contrato según consta en la resolución número 142 del 28 de julio de 2017, documentos que hacen parte del presente Contrato, quien en adelante se denominará **EL PRESTATARIO** y BANCOLOMBIA S.A. establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en Medellín, representado en este acto por Alejandro Marín Restrepo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71788131, obrando en su carácter de representante legal, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que forma parte del presente Contrato de Empréstito, quien en adelante se denominará **EL PRESTAMISTA**, hemos celebrado el siguiente Contrato de Empréstito Interno y de pignoración de Rentas que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERA: **Objeto y Cuantía**. **EL PRESTAMISTA** se obliga para con **EL PRESTATARIO** a otorgarle un empréstito interno hasta la suma de DOS MIL CIENTO CINCUENTA ($ 2.150.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

SEGUNDA: Plazo y Condiciones del Empréstito. Las condiciones para el presente Contrato de Empréstito son las siguientes: A) **Moneda**. **EL PRESTAMISTA** desembolsará a favor de **EL PRESTATARIO** el empréstito en moneda legal colombiana y será reembolsado por **EL PRESTATARIO** en esta misma moneda. B) **Plazo Total y Amortización**. **EL PRESTATARIO** pagará el presente Contrato de Empréstito a **EL PRESTAMISTA** en un plazo de tres (3) años, contados a partir de la fecha de cada desembolso, con un periodo de gracia de seis (6) meses pagadero en cuotas mensuales iguales y consecutivas de conformidad con el pagaré respectivo. C) **Intereses remuneratorios**. Durante el plazo **EL PRESTATARIO** pagará sobre saldos adeudados de capital bajo el presente Contrato de Empréstito, intereses corrientes liquidados a la tasa DTF (T.A.) certificada por el Banco de la República, o la entidad que haga sus veces, adicionada en dos punto ocho mil doscientos (2.8200 puntos). El interés así estipulado se convertirá en su equivalente mes vencido capital e intereses. En cada mes se ajustará el interés teniendo en cuenta la DTF vigente a la fecha de inicio de cada periodo 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 años de trescientos sesenta (360).La tasa DTF será la definida en el artículo 1º. de la Resolución 17 de 1993 de la Junta Directiva del Banco de la República, es decir, aquella calculada semanalmente por el Banco de la República con base en el promedio ponderado de las tasas de interés efectivas de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y CAV y certificada por dicha entidad, o la que haga sus veces. D) **Intereses moratorios**. Si el pago del capital adeudado no se efectúa en la fecha prevista para el vencimiento, **EL PRESTATARIO** reconocerá y pagará intereses moratorios sobre el monto del capital en mora y por cada día de retardo, desde el día de la mora y hasta el día en que dicho monto sea pagado efectivamente, a la tasa máxima permitida por la ley. E) **Desembolso**. **EL PRESTATARIO** podrá solicitar uno o varios desembolsos por el monto total del empréstito, para lo cual contará con un plazo de hasta el 20 de diciembre de 2017. Vencido este plazo, se entenderá que no se utilizará el crédito y por consiguiente **EL PRESTAMISTA** no estará obligado a entregar recursos salvo acuerdo escrito entre las partes. **PARÁGRAFO: EL PRESTATARIO** otorgará un pagaré a favor de **EL PRESTAMISTA** por cada desembolso que reciba en desarrollo del presente Contrato de Empréstito, en el cual se hará constar, entre otros, las condiciones financieras tales como: la tasa de interés y forma de pago, conforme al modelo que aparece como Anexo

No. 1 del presente Contrato de Empréstito. F) **Prepago. EL PRESTATARIO** en cualquier momento de la vigencia del presente Contrato de Empréstito podrá prepagarlo total o parcialmente y, **EL PRESTAMISTA** no podrá cobrar penalización, prima o costo adicional siempre y cuando el prepago sea comunicado a **EL PRESTAMISTA** con treinta (30) días como comunes de antelación a la fecha del prepago respectivo.

TERCERA. Destinación. EL PRESTATARIO destinará los recursos objeto del presente Contrato de Empréstito para financiar la adecuación de salones de conferencia, sistema de automatización integral, ayudas audiovisuales en el gran salón y salón de conferencias e iluminación LED del gran salón, elevación dintel del pabellón blanco, cerramiento pabellón verde, etc.

CUARTA. Vencimiento Anticipado del Plazo. EL PRESTAMISTA dando previo aviso por escrito a **EL PRESTATARIO** y sin necesidad de requerimiento judicial alguno, podrá declarar anticipadamente vencido el plazo que falta y exigir el pago inmediato de la totalidad del presente Contrato de Empréstito, junto con los intereses adeudados en los siguientes eventos: a) Retardo por más de noventa (90) días en el pago de las sumas que **EL PRESTATARIO** deba a **EL PRESTAMISTA** por concepto de capital o de intereses del presente Contrato de Empréstito; b) si **EL PRESTATARIO** incumple total o parcialmente cualquiera otra de las obligaciones del presente Contrato de Empréstito diferentes a pago y que no sean subsanadas en un plazo de noventa (90) días contados a partir de la comunicación escrita de **EL PRESTAMISTA** a **EL PRESTATARIO**; c) si **EL PRESTATARIO** varia la destinación del presente Contrato de Empréstito; d) si la garantía de que trata la Cláusula Quinta del presente Contrato de Empréstito se disminuye o desaparece total o parcialmente cualquiera que sea la causa tal que ya no sea prenda suficiente del empréstito y **EL PRESTATARIO** no la sustituya o complete a satisfacción de **EL PRESTAMISTA**, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la solicitud de **EL PRESTAMISTA** y previa las autorizaciones correspondientes; e) Si **EL PRESTATARIO** no da cumplimiento al manejo de la garantía, en los términos establecidos en la Cláusula Quinta del presente Contrato de Empréstito. f) Si existen acciones judiciales de cualquier naturaleza que afecte sustancialmente la capacidad financiera de **EL PRESTATARIO**, de modo tal que no le permita el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago surgidas de este Contrato de Empréstito.

QUINTA. Garantía. a) **Prenda**. **EL PRESTATARIO** por el presente instrumento da en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del presente Contrato de Empréstito y a favor de **EL PRESTAMISTA** en calidad de prenda el producto de la renta percibida por concepto de pignoración de del canon de arrendamiento de recintos y locales comerciales, en proporción no superior al CIENTO TREINTA POR CIENTO (130%) del servicio anual de la deuda del presente Contrato de Empréstito, recursos éstos que se haya libres de gravámenes o limitación de dominio, como se acredita con el certificado expedido por el representante legal de **EL PRESTATARIO** de (1ro de noviembre de 2017). b) **Sustitución de la Prenda**. Si la renta dada en prenda por **EL PRESTATARIO** a **EL PRESTAMISTA** disminuyere en forma tal que no alcanzare a cubrir el CIENTO TREINTA POR CIENTO (130%) del servicio anual de la deuda del presente Contrato de Empréstito o si por disposición de autoridad competente se extinguiere, podrá ser sustituida de común acuerdo entre las partes, legalmente facultadas para ello y previa las autorizaciones correspondientes. c) **Certificaciones sobre la Prenda**. **EL PRESTATARIO** se obliga a dejar constancia expresa no solo en su presupuesto sino en todo documento que por ley se refiera, sobre la vigencia del gravamen a favor de **EL PRESTAMISTA**, así como su cuantía y la denominación de la inversión financiada con el presente Contrato de Empréstito que ella garantiza. **EL PRESTATARIO** declara que la renta pignorada tiene como objetivo financiar el mismo sector al cual están destinados los recursos del presente Contrato de Empréstito, que dicha pignoración no excede los montos asignados a dicho sector de inversión durante la vigencia del crédito y que la misma se encuentra libre de otros gravámenes. d) **Control de la Prenda**. **EL PRESTAMISTA**

tiene la facultad de solicitar a **EL PRESTATARIO** en cualquier tiempo, todos aquellos documentos que considere necesarios para determinar y controlar el gravamen constituido a su favor. e) **Obligaciones Garantizadas**. La garantía constituida mediante el presente Contrato de Empréstito asegura no solamente el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de este Contrato de Empréstito por concepto de capital, sino también los intereses de plazo y mora, y, si fuere el caso, los gastos del cobro judicial o extrajudicial debidamente acreditados, permaneciendo dicha garantía vigente mientras exista alguna de las citadas obligaciones a cargo de **EL PRESTATARIO** y a favor de **EL PRESTAMISTA** en desarrollo del presente Contrato de Empréstito. f) **Manejo de la Prenda**. Dado que los cánones de arrendamiento de recintos y locales comerciales, están especialmente afectando el pago del presente Contrato Empréstito, hasta la cancelación total de las obligaciones de pago derivadas del mismo, **EL PRESTATARIO** abrió y se obliga a mantenerla durante la vigencia del contrato de empréstito y hasta el pago total de la obligación una cuenta de manejo de garantía, en adelante la Cuenta de Garantía, la cual generará rendimientos a favor de **EL PRESTATARIO** y permanecerá vigente hasta la cancelación total de las obligaciones de pago a cargo de **EL PRESTATARIO** y a favor de **EL PRESTAMISTA** derivadas del presente Contrato de Empréstito, a la cual se transferirá o consignará dentro de los diez (10) primeros días comunes de cada mes y durante todo el tiempo que haya algún saldo pendiente derivado del presente Contrato de Empréstito, una doceava (1/12) parte del CIENTO TREINTA POR CIENTO (130%) del servicio anual de la deuda del presente Contrato Empréstito, hasta lograr y mantener el tope de la garantía, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. **EL PRESTATARIO** autoriza expresa e irrevocablemente a **EL PRESTAMISTA** para que cuando la cuota o cuotas del presente Contrato de Empréstito no sean cubiertas a su vencimiento debite la Cuenta de Garantía por el valor que sea necesario para atender el servicio de la deuda del presente Contrato de Empréstito.

2. **EL PRESTATARIO** no podrá disponer de los dineros depositados en la Cuenta de Garantía sin el previo consentimiento escrito de **EL PRESTAMISTA**.

3. Una vez cubierto en cada fecha de vencimiento el pago adeudado al **PRESTAMISTA**, los remanentes de la Cuenta de Garantía se consignarán por **EL PRESTAMISTA** en la cuenta que **EL PRESTATARIO** indique y serán de libre giro y disposición por parte de éste.

4. **EL PRESTAMISTA** enviará a **EL PRESTATARIO** mensualmente y mientras esté vigente el presente Contrato de Empréstito, un extracto de la Cuenta de Garantía para su aprobación o para que se formulen las observaciones a que haya lugar. Si en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de expedición del extracto, **EL PRESTAMISTA** no recibiere observaciones relativas al movimiento de la Cuenta de Garantía, se entenderá que **EL PRESTATARIO** le ha impartido su aprobación, salvo error manifiesto, y por consiguiente aquel quedará libre de responsabilidad por este concepto.

5) La constitución de esta garantía no exime a **EL PRESTATARIO** del cubrimiento total y oportuno de todos los pagos que esté obligado por este Contrato de Empréstito.

6) **EL PRESTATARIO** se obliga a entregar trimestralmente a **EL PRESTAMISTA** un certificado suscrito por el representante legal, que evidencie el valor total de los ingresos por concepto de cánones de arrendamientos de recintos y locales comerciales.

PARAGRAFO PRIMERO: En atención a lo dispuesto en la Ley 1676 de 2013, Ley de Garantía Mobiliarias, las partes contratantes de mutuo acuerdo manifiestan que **EL PRESTAMISTA** podrá ejecutar la garantía mobiliaria que se constituye mediante el presente documento por cualquiera de los

mecanismos previstos en los artículos 60, 62 y 78 de la Ley 1676 de 2013 y/o Decretos 1400 y 2019 de 1970, Ley 1564 de 2012 y/o normas que las modifiquen, aclaren o deroguen.

EL PRESTATARIO autoriza a **EL PRESTAMISTA** 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**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Actualmente la(s) renta(s) pignorada(s) son recaudada(s) por **EL PRESTAMISTA**. Cada vez que **EL PRESTATARIO** decida recaudar la(s) renta(s) pignorada(s) a través de otra entidad (en adelante la "Entidad Recaudadora"), impartirá instrucciones irrevocables a dicha entidad (en adelante la "Instrucción"), para que cuando **EL PRESTAMISTA** deba hacer exigible la prenda constituida a su favor conforme a la cláusula quinta del presente Contrato de Empréstito, la Entidad Recaudadora transfiera o gire a **EL PRESTAMISTA** el valor que sea necesario para el pago del capital e intereses y todas las sumas no pagadas por **EL PRESTATARIO** en incumplimiento del presente Contrato de Empréstito, en los términos previstos en este Contrato de Empréstito y en los pagarés respectivos, de acuerdo a las cuentas de cobro que **EL PRESTAMISTA** presente a la Entidad Recaudadora. Para instrumentar la Instrucción, **EL PRESTATARIO** y la Entidad Recaudadora celebrarán un contrato para el manejo de la cuenta en la que se depositará la respectiva Renta Pignorada (en adelante el "Contrato de Manejo") que se deberá suscribir dentro de los diez (10) días siguientes al inicio del recaudo de la(s) respectiva(s) renta(s) pignorada(s) por parte de la Entidad Recaudadora. Si el Contrato de Manejo no se suscribe en este plazo o la Entidad Recaudadora no transfiere las sumas solicitadas por **EL PRESTAMISTA** en los términos del Contrato de Manejo o la Entidad Recaudadora dejare de ser la depositaria de la(s) renta(s) pignorada(s) pertinente y no se celebrare con la nueva entidad recaudadora un Contrato de Manejo en el plazo y forma antes previsto, **EL PRESTAMISTA** quedará facultado para declarar vencido el plazo de este empréstito y solicitar el pago anticipado del mismo sin previo requerimiento judicial o privado alguno, junto con intereses de mora, en los términos de la cláusula cuarta del presente contrato."

SEXTA. Cesión. **EL PRESTAMISTA** no podrá ceder, endosar o traspasar el presente Contrato de Empréstito, ni los pagarés que se suscriban en desarrollo del mismo, sin el concepto previo y escrito de **EL PRESTATARIO**.

SÉPTIMA. Perfeccionamiento y Publicación. El presente Contrato de Empréstito se perfecciona con la firma de las partes. **EL PRESTATARIO** deberá efectuar la publicación del presente Contrato de Empréstito en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública- SECOP o en el medio idóneo determinado para tal efecto.

OCTAVA. Comunicaciones. Todo aviso, comunicación o solicitud que las partes deban dirigirse en virtud del presente Contrato de Empréstito se efectuarán por escrito y se considerarán realizadas desde el momento en que se reciba el documento correspondiente por el destinatario en la respectiva dirección que a continuación se indica: **EL PRESTATARIO** Calle 41 No 55-80, Medellín - Colombia **EL PRESTAMISTA** Carrera 48, 26-85. Torre Sur piso 6D, Medellín - Colombia.

NOVENA. Vencimiento en días feriados. Todo pago o cumplimiento de cualquier otra obligación derivada del presente Contrato de Empréstito que deba efectuarse en sábado o en un día dominical o feriado, o un día de cierre bancario, según la ley, deberá entenderse válidamente realizada en el primer día hábil bancario siguiente, sin que por esta circunstancia se cause recargo alguno.

DÉCIMA. Gastos por cobro judicial o extrajudicial. En caso de cobro judicial serán a cargo de **EL PRESTATARIO** las sumas que determine el juez competente. En caso de cobro extrajudicial, **EL PRESTAMISTA** presentará a **EL PRESTATARIO** para su pago, una relación detallada y justificada de los gastos respectivos.

DÉCIMA PRIMERA. Impuesto de Timbre. El presente Contrato de Empréstito y los pagarés que se suscriban en desarrollo del mismo están exentos del Impuesto de Timbre Nacional por constituir una operación de crédito público, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 14 del articulo 530 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 8 de la ley 488 de 1998.

DÉCIMA SEGUNDA. Inhabilidades o Incompatibilidades. **EL PRESTAMISTA** declara no hallarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la ley, para firmar y cumplir el presente Contrato de Empréstito.

DÉCIMA TERCERA. Requisitos previos al primer desembolso y para los siguientes.

Para que **EL PRESTAMISTA** pueda realizar el primer desembolso en desarrollo del presente Contrato de Empréstito, es necesario que **EL PRESTATARIO** anexe los siguientes documentos:

a) Contrato de Empréstito debidamente firmado por las partes.

b) Constancia de la inclusión del presente Contrato de Empréstito en la Base Única de Datos de la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

c) Constancia de publicación, conforme a la cláusula séptima del presente Contrato de Empréstito.

d) Copia del oficio proferido por la Contraloría competente, en donde se establezca el registro del presente Contrato de Empréstito.

PARÁGRAFO: EL PRESTATARIO previo a cada desembolso deberá suscribir a la orden de **EL PRESTAMISTA** el pagaré que contiene las obligaciones de pago originadas en el presente Contrato de Empréstito.

DÉCIMA CUARTA. Apropiaciones Presupuestales. Los pagos que se obliga a efectuar **EL PRESTATARIO** en virtud del presente Contrato de Empréstito están subordinados a las apropiaciones que para tal efecto hagan en sus presupuestos. **EL PRESTATARIO** se obliga a efectuar las apropiaciones necesarias para el pago oportuno del servicio de deuda del presente Contrato de Empréstito.

DÉCIMA QUINTA. Aplicación de los pagos. Los pagos que se efectúen en desarrollo del presente Contrato de Empréstito, se aplicarán en el siguiente orden: primero a intereses de mora, si los hubiere, segundo a intereses corrientes, tercero a capital y por último al prepago de la obligación.

DÉCIMA SEXTA. Inclusión en la Base Única de Datos. Previo al primer desembolso del presente Contrato de Empréstito **EL PRESTATARIO** deberá remitir una fotocopia del presente Contrato de Empréstito, solicitando a la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público la inclusión en la Base de Datos, en cumplimiento de lo establecido en el articulo 16 de la Ley 185 de 1995 (Modificado por el Artículo 13 de la Ley 533 de 1999).

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. EL PRESTATARIO se obliga a registrar el presente Contrato de Empréstito ante la Contraloría municipal conforme a lo dispuesto por parágrafo 2 del Artículo 77 la Resolución Orgánica 5544 del 17 de Diciembre de 2003 de la Contraloría General de la República.

Este contrato se elaboró en solo original y copia del mismo se entregará a **EL PRESTATARIO**. Para constancia de todo lo anterior se firma en la ciudad Medellín el 10 de noviembre de 2017.

Juan Santiago Elejalde Escobar
CC 71751.925
Plaza Mayor Medellín S.A.
EL PRESTATARIO

Alejandro Marín Restrepo
CC 71788131
BANCOLOMBIA S.A.
EL PRESTAMISTA

BANCOLOMBIA S.A.
Visto Bueno Jurídico