



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

Este Contrato de Fiducia se suscribe entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL FIDUCIARIO**, quienes conjuntamente se denominarán "Las Partes" y quienes hemos acordado celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS**, el cual se registrá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas concordantes y en especial por las condiciones especiales y definiciones establecidas en el Cuadro de Declaraciones y las Cláusulas que a continuación se señalan, previos las siguientes

**CONSIDERACIONES**

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** tiene por objeto social, entre otros, lo indicado en la cláusula primera del Contrato de Fiducia.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE**, celebró un " *ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACIÓN DE LAS OBLIGACIONES FINANCIERAS*" (En adelante **ACUERDO PRIVADO**) con **EL (LOS) ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)**, el cual tiene vigencia a partir del 01 de Abril de 2015.
3. Que dentro de las condiciones del **ACUERDO PRIVADO** se encuentra la de constituir un esquema **FIDUCIARIO** de Garantía con los bienes que conforman el **ACTIVO**.
4. Que **EL FIDEICOMITENTE**, con la suscripción de este contrato declara que los bienes que transfiere al FIDEICOMISO se encuentran libres de todo gravamen y/o de cualquier limitación a su libre destinación.
5. Que **EL (LOS) ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)** efectuaron, sin depender de **EL FIDUCIARIO**, su propio análisis de crédito, su evaluación y el análisis sobre los bienes que conforman los BIENES FIDEICOMITIDOS y que sirven de garantía, y tomó la decisión de celebrar el **ACUERDO PRIVADO** con **EL FIDEICOMITENTE**.
6. Que **HELM FIDUCIARIA S.A.** es una entidad debidamente facultada por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para realizar el objeto del presente contrato.

**PRIMERA PARTE**

**I. CAPITULO PRIMERO**

**DEFINICIONES**

Para efectos del presente contrato las palabras o términos en mayúsculas que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

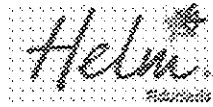
- 1.1. **ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)**: Serán **ACREEDORES GARANTIZADOS** – de este **FIDEICOMISO** únicamente la(s) entidad(e)s financiera(s) vigiladas por la Superintendencia Financiera que hayan suscrito el **ACUERDO PRIVADO**, en los porcentajes establecidos a continuación. Y frente a quienes se le(s) expida(n) Certificado(s) de Garantía en las condiciones y con los requisitos contenidos en el presente contrato y en el texto de dichos certificados, a solicitud del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo a su participación en el **FIDEICOMISO**. Dichos **ACREEDORES GARANTIZADOS** y sus porcentaje de participación en la garantía que por medio de este documento se otorga se señalan a continuación:



VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
Helm  
Bank

Bancolombia S.A.  
Visto Bueno Jurídico

*[Handwritten signatures and initials]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

Entidad	Saldo	% part.	Saldo en millones COP
Banco de Bogota	13.936.111.109	12,4%	13.936
Banco Davivienda	12.110.080.596	10,8%	12.110
Caja Social	12.218.666.000	10,9%	12.219
Corpbanca	11.386.601.989	10,2%	11.387
Colpatría	9.985.138.738	8,9%	9.985
Banco de Occidente	8.458.333.333	7,5%	8.458
Banco Popular	8.354.686.999	7,5%	8.355
PA Calima (Colpatría)	6.963.865.710	6,2%	6.964
AV Villas	6.473.968.852	5,8%	6.474
Helm Bank	5.958.333.333	5,3%	5.958
Sudameris	3.062.500.000	2,7%	3.063
Bancolombia	556.443.571	0,5%	556
<b>TOTAL COP</b>	<b>99.464.730.229</b>	<b>88,7%</b>	<b>99.465</b>
Helm Bank <sup>1</sup>	4.943.271.600	4,4%	4.943
Banco de Occidente <sup>2</sup>	4.502.450.000	4,0%	4.502
Banco de Bogota <sup>3</sup>	2.457.000.000	2,2%	2.457
Colpatría <sup>4</sup>	722.100.000	0,6%	722
<b>TOTAL USD (en COP)</b>	<b>12.624.821.600</b>	<b>11,3%</b>	<b>12.625</b>
<b>TOTAL</b>	<b>112.089.551.829</b>	<b>100,0%</b>	<b>112.090</b>

1. Monetizados a pesos con TRM de 2.566,6 el 26 de marzo de 2015
2. Monetizados a pesos con TRM de 2.648,5 el 13 de marzo de 2015
3. Monetizados a pesos con TRM de 2.457,0 el 19 de febrero de 2015
4. Monetizados a pesos con TRM de 2.407,0 el 04 de mayo de 2015

**1.2. BIENES FIDEICOMITIDOS o ACTIVO:**

1.2.1. Los bienes inmuebles que a continuación se señalan, que se transferirán al FIDEICOMISO mediante documento separado.

VICERESIDENTE JURÍDICA  
Helm S.A.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

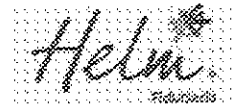
NOMBRE DEL INMUEBLE	No. FOLIO DE MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
BAHÍA LOFT- SEIS B APARTAMENTO, PARQUEADERO 19, PARQUEADERO 20, CUARTO ÚTIL 19	080-104590, 080-104560, 080-104561, 080-104534	010400610144903, 010400610092903, 010400610091903, 010400610103903
LOTE 19 INTERCITY (se transfiere solamente el 50% de propiedad de AIA)	012-67670	200018461001019
LOTES 20 INTERCITY	012-67671	200018461001020
LOTES 21 INTERCITY	012-67673	200018461001021
LOCAL 6 CASA DE VERANO	024-19588	2010000290080100100110
LOCAL PROPIO 2-16, ALIANZA	280-192167	010602250093901
LOCAL PROPIO S-05, ALIANZA	280-192100	010602250023901
LOCAL PROPIO S-06, ALIANZA	280-192101	010602250025901
LOTE DE VEGAS DE LA CALLEJA	020-0046025-020-0046026- 020-0046027-020-0046028- 020-0046029-020-0046030- 020-0046031-020-0046032- 020-0046033-020-0046034- 020-0046035-020-0046036- 020-0046037-020-0046038- 020-0046039-020-0046040- 020-0046041-020-0046042- 020-0046043-020-0046044- 020-0046045-020-0046046- 020-0046047-020-0046048- 020-0046049-020-0046050- 020-0046051-020-0046052- 020-0046053-020-0046054- 020-0046055-020-0046266- 020-0046267-020-0046268- 020-0046269-020-0046270- 020-0046271-020-0046272- 020-0046273	1010101990000100000000- 1010101990000200000000- 1010101990000300000000- 1010101990000400000000- 1010101990000500000000- 1010101990000600000000- 1010101990000700000000- 1010101990000800000000- 1010101990000900000000- 1010101990001000000000- 1010101990001100000000- 1010101990001200000000- 1010101990001300000000- 1010101990001400000000- 1010101990001500000000- 1010101990001600000000- 1010101990001700000000- 1010101990001800000000- 1010101990001900000000- 1010101990002000000000- 1010101990002100000000- 1010101990002200000000- 1010101990002300000000-

VICEPRESIDENTE  
JURIDICO  
*[Signature]*  
Helm  
BANK



BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

3  
*[Signature]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

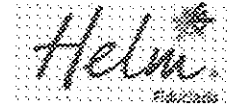
		1010101990002400000000-
		1010101990002500000000-
		1010101990002600000000-
		1010101990002700000000-
		1010101990002800000000-
		1010101990002900000000-
		1010101990003000000000-
		1010101990003100000000-
		1010102120000100000000-
		1010102120000200000000-
		1010102120000300000000-
		1010102120000400000000-
		1010102120000500000000-
		1010102120000600000000-
		1010102120000700000000-
		1010102120000800000000-

**1.2.2. Cesión de los derechos económicos derivados de las ventas de inmuebles que EL FIDEICOMITENTE tenga directamente o a través de estructuras fiduciarias.**

1. Cesión de los derechos económicos derivados de la cesión de los derechos fiduciarios a título oneroso suscrito entre EL FIDEICOMITENTE, Credicorp y Umbral de fecha 17 de junio de 2015 sobre el 100% de los derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO LOTE 5 MUNDO SAN REMO (MI SUEGRA). A la fecha de suscripción del presente contrato fiduciario EL FIDEICOMITENTE ha recibido la suma de \$ 2.391.875.000 de un total de \$ 5.400.000.000, por lo que dichos excedentes deberán ser cedidos a favor de EL FIDEICOMISO que por este documento se constituye.
2. Cesión de derechos económicos derivados de la cesión de los derechos fiduciarios a títulos oneroso celebrado con BBP PARTNERS, por medio de la cual se vendieron los derechos fiduciarios dentro del Fideicomiso P.A. PORVENIR (LOGISTIC PARK) constituido en Alianza Fiduciaria S.A
3. Cesión de los derechos económicos derivados de los derechos fiduciarios que el FIDEICOMITENTE actualmente tiene en su calidad de fideicomitente dentro del Fideicomiso P.A. PORVENIR (LOGISTIK PARK) constituido en Alianza Fiduciaria S.A.
4. Cesión de derechos económicos derivados de la promesa de compraventa celebrada con FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO, por medio de la cual se vendió la OFICINAS OFICINA PRISMA PISOS 96 Y 97 Y PARQUEADEROS el día 14 de julio de 2015.
5. Cesión de derechos económicos derivados de la promesa de compraventa celebrada con CORROSIÓN Y PROTECCIÓN S.A.S, por medio de la cual se vendió el LOTE INTERCITY 22 el día 3 junio de 2015. A la fecha de suscripción del presente contrato fiduciario EL FIDEICOMITENTE ha recibido la suma de \$ 82.000.000 de un total de \$ 813.000.000, por

VICEPRESIDENTE JURÍDICA  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

lo que dichos excedentes deberán ser cedidos a favor de EL FIDEICOMISO que por este documento se constituye.

6. Cesión de derechos económicos derivados de la promesa de compraventa celebrada con INVERSIONES HOYOS Y GARCÍA, por medio de la cual se vendió la OFICINA CCI-AIA 501 BOGOTÁ el día 12 de mayo del 2015. A la fecha de suscripción del presente contrato fiduciario, EL FIDEICOMITENTE ha recibido la suma de \$ 250.000.000 de un total de \$ 1.250.000.000, por lo que dichos excedentes deberán ser cedidos a favor de EL FIDEICOMISO que por este documento se constituye.
  7. Cesión de derechos económicos derivados de la participación que el Fideicomitente tiene en el PA AMPLIACIÓN CALIMA (hoy del 67% equivalente a \$8.782.763.340) en su calidad de fideicomitente de dicho fideicomiso.
- 1.2.3. Cesión del derecho de beneficio de área por valor de \$5.491.336.500, que EL FIDEICOMITENTE tiene dentro del PA SQUARE TRADE AND HOME, de recibir un piso de oficinas de 851 m2, más 7 parqueaderos sencillos y 5 dobles lineales, de Square Trade and Home ubicado en la ciudad de Medellín.
  - 1.2.4. Cesión de Derechos Económicos derivados de los dividendos de las acciones que a continuación se señalan, cuya titularidad es de EL FIDEICOMITENTE. Así como de los derechos económicos derivados de la venta de los activos de dichas sociedades.
    1. **220.000** Acciones ordinarias de titularidad de EL FIDEICOMITENTE que corresponden al 20% de la propiedad accionaria, emitidas por **SOCIEDAD LAS CABAÑITAS S.A.S.**, quien detenta en la actualidad la propiedad del inmueble denominado LOTE AMAZONÍA identificado con folio de matrícula número 01N-5315320.
    2. **1.187.892** Acciones ordinarias de titularidad de EL FIDEICOMITENTE que corresponden al 10.80% de la propiedad accionaria, emitidas por **INVERSIONES BUCAROS EN LIQUIDACIÓN (beneficiaria escisión Sociedad Lote Norte)**, quien detenta en la actualidad la propiedad del inmueble denominado LOTE NORTE identificado con folio de matrícula número 012-42043."
  - 1.2.5. Cesión de Derechos Económicos derivados de los dividendos de las acciones que a continuación se señalan, cuya titularidad es de EL FIDEICOMITENTE.
    1. 8.131.653.461 Acciones de titularidad de EL FIDEICOMITENTE que corresponden a los 10,1646% de la propiedad accionaria, emitidas por la compañía Constructora Túnel del Oriente S.A.S.
    2. 189.398 Acciones de titularidad de EL FIDEICOMITENTE que corresponden a los 10.0100% de la propiedad accionaria, emitidas por la CONCESIÓN TÚNEL ABURRÁ S.A..
  - 1.2.6. Los rendimientos de los dineros administrados por **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** generados por la inversión de los mismos en los fondos administrados por **LA FIDUCIARIA**.
  - 1.2.7. La suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 1.000.000,00)** que **EL FIDEICOMITENTE** aportará al momento de la firma del presente contrato.

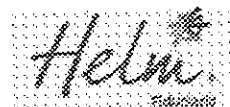
CMBIA  
 BANCO COLPATRIA  
 JUAN CARLOS...  
 DANIEL...

VICERESIDENTE  
 JURIDICO  
 Helm  
 BANK



BANCOLOMBIA S.A.  
 Visto Bueno Jurídico

5



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

1.2.8. Las sumas que EL FIDEICOMITENTE percibirá en razón a las resultas de los litigios que a se señalan en el Anexo 1, y que EL FIDEICOMITENTE con la suscripción de este documento se obliga a aportar a EL FIDEICOMISO.

1.2.9. Los demás bienes muebles e inmuebles que con posterioridad a la constitución del FIDEICOMISO sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE.

1.3. **CERTIFICADO DE GARANTIA.** Documento mediante el cual EL FIDUCIARIO acepta la instrucción de garantizar obligaciones con el presente contrato. La expedición de certificados de garantía se realizará cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con los bienes inmuebles y/o se cedan a favor del FIDEICOMISO los derechos fiduciarios. Dichos certificados se expedirán hasta por el Cien por ciento (100%) del valor comercial de los inmuebles, establecido en los diferentes avalúos y/o del valor contable registrado en los estados financieros del Fideicomiso cuyos derechos fiduciarios se ceden. Los valores correspondientes de expedición de los certificados de garantía para cada uno de LOS ACREEDORES GARANTIZADOS, se realizará teniendo en cuenta el porcentaje de participación de cada uno en EL ACUERDO PRIVADO, sin sobrepasar el valor de la Obligación Garantizada correspondiente al TRAMO B. En caso que con la venta de los BIENES FIDEICOMITIDOS se logre cancelar el saldo de capital e intereses del TRAMO B y los intereses diferidos del TRAMO A, los excedentes se destinarán, en primer lugar a pagar el Interés remuneratorio del TRAMO A, y después, a cancelar anticipadamente las cuotas finales de capital del TRAMO A, a prorrata de cada uno de los ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S).

Una vez pagado el 100% del TRAMO B, los BIENES FIDEICOMITIDOS que no se hayan vendido permanecerán como garantía del TRAMO A hasta su pago total.

1.4. **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO:** Es el contrato que suscribirá el FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMISO, en donde se regularán las condiciones de la tenencia, uso y explotación de los bienes inmuebles que conformen EL FIDEICOMISO, el cual se suscribirá en documento separado el mismo día que se transfieran los bienes inmuebles que conformarán los BIENES FIDEICOMITIDOS y de cualquier forma, en un término no mayor a diez (10) días hábiles a la fecha de la transferencia.

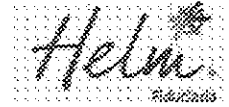
1.5. **COMODATARIO:** Es EL FIDEICOMITENTE o quien este señale.

1.6. **CRONOGRAMA DE PAGOS:** Los pagos se realizarán a medida que se vendan los inmuebles fideicomitidos o que ingresen recursos a EL FIDEICOMISO provenientes de las cesiones de los derechos económicos. Los pagos se imputarán así:  
Primero a los intereses del TRAMO B, en caso de remanentes se abonarán los intereses correspondientes a los doscientos (200) puntos básicos acumulados del TRAMO A, (porción de intereses que se difiere), luego se abonará al capital del TRAMO B y por último al capital del TRAMO A.

1.7. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO.** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectos al objeto de este contrato. En este caso en particular se denominará FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS - AIA S.A-BANCOS Nit. 830.053.963-6. (En adelante EL FIDEICOMISO)

VICERESIDENTE  
JURIDICA  
Helmi  
S.A.

BARCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Juridica



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- 1.8. **FIDUCIARIO:** Es HELM FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo en los términos y condiciones establecidos en este documento.
- 1.9. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A persona jurídica que transfiere el (los) bien (s) para la conformación de EL FIDEICOMISO.

**PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMITENTE**

EL FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE DERECHO FIDUCIARIOS
ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A	100%

- 1.10. **DEUDOR (ES):** Es EL PATRIMONIO AUTÓNOMO y/o EL FIDEICOMITENTE. Los **ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)** aceptan que en el momento de un incumplimiento de pago o ejecución de la garantía se reportará a las centrales de riesgo a EL FIDEICOMITENTE.
- 1.11. **OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Son todas aquellas obligaciones que **EL FIDUCIARIO** como vocero de **EL FIDEICOMISO**, expresamente acepte garantizar, mediante la expedición del correspondiente certificado de garantía y que se encuentren registradas en el ACUERDO PRIVADO y correspondientes al TRAMO B. La vinculación y la expedición del certificado de garantía no implican solidaridad, aval o garantía personal de **EL FIDUCIARIO** con su patrimonio. La expedición de certificados en garantía se realizará conforme a lo establecido en el numeral 1.3.. En caso que con la venta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se logre cancelar el saldo de capital e intereses del **TRAMO B** y los intereses diferidos del **TRAMO A**, los excedentes se destinarán, en primer lugar a pagar el Interés remuneratorio del **TRAMO A**, y después, a cancelar anticipadamente las cuotas finales de capital del **TRAMO A**, a prorrata de cada uno de los **ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)** Una vez pagado el 100% del **TRAMO B**, los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que no se hayan vendido permanecerán como garantía del **TRAMO A** hasta su pago total.
- 1.12. **BENEFICIARIO:** Son los **ACREEDOR(ES)- GARANTIZADO(S)**, sus filiales y/o subsidiarias, que han suscrito el ACUERDO PRIVADO con **EL FIDEICOMITENTE** y que se encuentra identificado en el numeral 4 del capítulo segundo de este **CUADRO DE DECLARACIONES**. También será beneficiario de los recursos **EL FIDEICOMITENTE** de acuerdo con los términos del ACUERDO PRIVADO. Los primeros diez mil millones (\$10.000.000.00) netos serán para el flujo de caja de **AIA** y de esta suma en adelante los recursos netos provenientes de las ventas se distribuirán así: el setenta por ciento (70%) para el flujo de caja de **AIA**, hasta completar diecinueve mil millones (\$19.000.000.000.00) y el treinta por ciento (30%) para el pago a los **ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO**, quienes primero abonarán a los intereses causados del **TRAMO B**; en caso de quedar excedentes se aplicarán a la cancelación de los intereses **causados** correspondientes a los doscientos (200) puntos básicos acumulados del **TRAMO A** (porción de intereses correspondientes al periodo de gracias que se difiere), luego se abonará al capital del **TRAMO B** y por último al capital

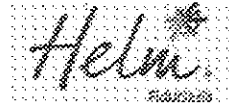
VICEPRESIDENTE JURÍDICA  
Helmu  
BANK



BANCOLOMIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

7

*[Handwritten signatures and initials]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

del **TRAMO A**. Se aclara que los recursos que se reciban correspondientes a los activos que se vendan antes de conformar el **PA AIA** o de la constitución de la **GARANTÍA PRENDARIA**, se descontarán de la suma que se destina al flujo de caja de **AIA**. Una vez se hayan efectuado ventas de activos y completado los recursos netos por diecinueve mil millones (\$19.000.000.000.00 para la caja de **AIA**, el 100% de los recursos provenientes de las ventas de los activos mencionados serán para los **ACREEDORES GARANTIZADOS** y se aplicarán según la prelación de pagos establecida en el **ACUERDO PRIVADO**.

**Parágrafo:** Teniendo en cuenta la relación de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** estipulado en el numeral 1.2 del presente capítulo, **EL FIDEICOMITENTE** y su revisor fiscal deberá certificar el valor de los recursos, que en razón de la venta de dichos bienes que con anterioridad a la suscripción del presente contrato, ha vendido. Lo anterior con el fin de determinar, el valor exacto del flujo de caja que requiere **EL FIDEICOMITENTE** y el valor de los primeros recursos netos que aún faltan por ser entregados para el flujo de caja de **AIA**. Esta certificación deberá otorgarse quincenalmente hasta que se transfieran la totalidad de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** a este **FIDEICOMISO**.

**1.13. LÍMITE DE CUBRIMIENTO:** Para la expedición de certificados de garantía se deberá cumplir con el siguiente límite de cubrimiento:

1. **Cien por ciento (100%)** del avalúo comercial más reciente, de los inmuebles que conforman **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.
2. **Cien por ciento (100%)** del valor contable registrado de los Derechos Fiduciarios que conforman **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.

**1.14. PAGADORES:** Son los terceros que adquieran los bienes inmuebles y/o derechos fiduciarios y acepten las cesiones de derechos económicos, cesiones de derecho de beneficio e Instrucción de pago de las resultas de los litigios que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, que pagarán al **FIDEICOMISO** el precio total de la adquisición del **BIEN FIDEICOMITIDO** respectivo. Los recursos que ingresen al **FIDEICOMISO** servirán de fuente de pago de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, una vez descontados los recursos requeridos por el **FIDEICOMITENTE** conforme a lo señalado en el **ACUERDO DE PAGO** y en el numeral 1.12 del Capítulo I - Definiciones - del presente contrato.

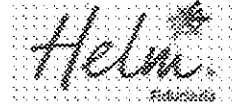
Una vez ingresen los recursos al Fideicomiso por concepto de venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** o de las cesiones a favor de **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDUCIARIO** procederá a transferir los recursos a los **BENEFICIARIOS** de los mismos en los porcentajes establecidos en el **ACUERDO PRIVADO**. Los **ACREEDORES GARANTIZADOS** remitirán al **FIDUCIARIO** la liquidación de pago que se debe realizar por intereses y capital, según corresponda.

**Parágrafo:** **EL FIDUCIARIO** realizará la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** u otorgará la escritura pública de compraventa, solamente cuando verifique que el **FIDEICOMISO** ha recibido el cien por ciento (100%) del precio pactado para la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** correspondiente, salvo que se trate de operaciones de leasing o créditos garantizados con hipoteca, pues en dado caso, solamente se desembolsa el saldo o cuantía de la operación cuando se recibe la primera copia de la escritura de compraventa, debidamente registrada en el correspondiente folio

VICEPRESIDENTE JURIDICA  
Helmut Bank

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

de matrícula inmobiliaria, para los inmuebles; teniendo en cuenta lo mencionado **EL FIDUCIARIO** validará la aprobación y confirmación del leasing y/o crédito hipotecario otorgado al PAGADOR, en caso contrario, se abstendrá de transferir el derecho de dominio sobre el bien correspondiente. En todo caso, se deja expresa constancia que los compradores de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** no tendrán la calidad de partes o fideicomitentes en el presente contrato de fiducia. En caso de que sea necesario otorgar la Escritura Pública de transferencias antes de recibir el 100% del precio de los inmuebles a vender, se debe contar con una autorización previa y expresa del **COMITÉ DE ACREEDORES**.

**1.15. SERVICIO DE LA DEUDA:** Es la suma de dinero proyectada que, **EL FIDEICOMITENTE** debe pagar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** a través del presente **FIDEICOMISO**, de acuerdo con la **PRELACIÓN DE PAGOS** establecida en el presente contrato.

**1.16. TRADICIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS.-** La tradición de los bienes inmuebles cuya transferencia realizará **EL FIDEICOMITENTE** al **FIDUCIARIO** quedará registrada en cada una de las escrituras por medio de las cuales se incrementa el **FIDEICOMISO**:

**1.17. ACUERDO PRIVADO DE REESTRUCTURACIÓN "ACUERDO PRIVADO":** Es el documento por medio del cual se reestructuran las obligaciones financieras del **FIDEICOMITENTE**, y mediante el cual se pactan las condiciones bajo las cuales **EL FIDEICOMITENTE** atenderá el pago de las **Obligaciones Financieras** a su cargo y a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** cumpliendo compromisos y obligaciones, tendientes a mejorar las condiciones financieras y la capacidad de pago, así como establecer los mecanismos que garanticen su viabilidad. El mencionado, acuerdo tiene vigencia a partir del 01 de Abril de 2015.

**1.17.1. TRAMO A**

Corresponde a obligaciones Financieras de **EL FIDEICOMITENTE** a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** por la suma de **SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS** (\$72.089.551.829.00). El capital reestructurado en el **TRAMO A** se amortizará en un periodo de ocho (8) años, incluidos dos (2) años de gracia a capital. El Tramo A no hace parte de la obligación financiera contraída por **EL FIDEICOMISO**, sin embargo hace parte del **SERVICIO DE LA DEUDA** la cual será atendida con los **BIENES FIDEICOMITIDOS** del presente contrato.

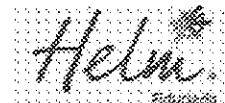
**1.17.2. TRAMO B**

Corresponde a obligaciones Financieras de **EL FIDEICOMITENTE** a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** por la suma de **CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$40.000.000.000.00 M/CTE). El Tramo B formará parte de la obligación financiera contraída por **EL FIDEICOMISO** y del **SERVICIO DE LA DEUDA**. Con los recursos que ingresen al presente **FIDEICOMISO** provenientes de la venta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, se realizarán los pagos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato en la Cláusula Vigésima Primera.

VICEDIRECTOR GENERAL  
Helmi S.A.  
BOGOTÁ

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

Parágrafo: Cualquier modificación al ACUERDO PRIVADO deberá ser notificada por escrito a EL FIDUCIARIO por los representantes legales de LOS ACREEDORES GARANTIZADOS y del FIDEICOMITENTE. En caso de no efectuarse la notificación señalada EL FIDUCIARIO efectuará el pago en la forma inicialmente prevista en este contrato en la Cláusula Vigésima Primera y en el ACUERDO PRIVADO anexo, en consecuencia, cualquier error o inconsistencia en el pago será responsabilidad única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE y de LOS ACREEDORES GARANTIZADOS.

**1.18. AGENTE DE SEGUIMIENTO:** Es la persona que se designe para verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del ACUERDO PRIVADO.

**II. CAPITULO SEGUNDO**

**CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO, PAGOS y GARANTÍA.**

**1. EL FIDUCIARIO:**

**RAZON O DENOMINACION SOCIAL:**

**HELM FIDUCIARIA S.A.**

**CONSTITUCIÓN:**

Escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá.

**NACIONALIDAD:**

Colombiana

**DOMICILIO PRINCIPAL:**

Bogotá D.C.

**NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:**

**LEOPOLDO ROMERO GALVEZ**

**IDENTIFICACIÓN REPRESENTANTE LEGAL:**

C.C. No. 94.453.341

**DIRECCION:**

Carrera 7 Número 27-18 Piso 19

**TELEFONO:**

3 39 45 65

**FAX:**

3 27 67 32

**CIUDAD:**

BOGOTA D.C. - COLOMBIA

**2.- EL FIDEICOMITENTE.**

**RAZON O DENOMINACION SOCIAL:**

**ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.  
A.I.A. S.A.**

**CONSTITUCIÓN:**

Mediante por escritura pública No. 3387 de 15 de septiembre de 1949 de la Notaría Tercera de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 22 de septiembre de 1949 en el Libro 4º, Folio 433, bajo el número 517.

**NACIONALIDAD:**

Colombiana

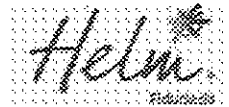
**DOMICILIO PRINCIPAL:**

Medellín - Colombia

**AUTORIZACIÓN PARA CELEBRAR EL**

VICEPRESIDENTE  
JURIDICA  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**CONTRATO:** Mediante Acta de Junta Directiva Numero 772 de fecha 12 de marzo del año dos mil quince (2015)  
**NIT:** 890.912.462-2  
**NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:** ANDRES BEJARANO PALACIOS  
**IDENTIFICACIÓN REPRESENTANTE LEGAL:** 70.551.684  
**OBJETO SOCIAL:** Todas las labores inherentes al ejercicio de las profesiones de ingeniería y arquitectura, sus diferentes aspectos y modalidades.  
**DIRECCION :** Carrera 35A No. 15B Vías Las Palmas Piso 96 y 97  
**TELEFONO :** (4) 2664400 ext. 4100  
**CIUDAD :** Medellín  
**CORREO ELECTRÓNICO REPRESENTANTE LEGAL:** abejarano@aia.com.co

**3.- EL DEUDOR:** Es EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE

**4.- ACREEDORES GARANTIZADOS:** Son los establecimientos de crédito que se señalan a continuación:

**4.1. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. (Absorbente por fusión legal de HELM BANK S.A.)  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 890.903.937-0  
**DIRECCION:** Carrera 7 No. 99-56 piso 20  
**TELEFONO:** 6448000  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO REPRESENTANTE LEGAL:** smendezsepulveda@corpbanca.com.co

**4.2. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** BANCO COLPATRIA S.A.  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.034.594-1  
**DIRECCION:** Carrera 7 N°24-89 Piso 10  
**TELEFONO:** 3386300-3386161  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** ramosl@colpatria.com

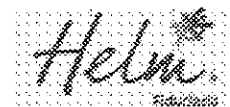
**4.3. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** BANCO DE BOGOTA S.A.  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.002.964-4



VICERESIDENTE  
INSTRUMENTOS  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

11



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**DIRECCION:** Calle 36 N° 7-47  
**TELEFONO:** 3383396-3380822  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** aleon@bancodebogota.com.co

**4.4. RAZÓN O DENOMINACION SOCIAL:** **BANCO DAVIVIENDA S.A.**  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.034.313-7  
**DIRECCION:** Calle 28 No. 13 A-15 piso 32  
**TELEFONO:** 3300000  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** amgongora@davivienda.com

**4.5. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.007.335-4  
**DIRECCION:** Carrera 7 No. 77 - 65  
**TELEFONO:** 3138000  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** cvargas@fs.co

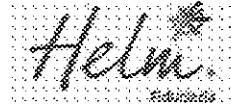
**4.6. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** **BANCO POPULAR S.A.**  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.007.738-9  
**DIRECCION:** Calle 17 N° 7-35/43  
**TELEFONO:** 3395500-3395550  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** Jaime\_rodriguez@bancopopular.com.co

**4.7. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 890.300.279-4  
**DIRECCION:** Carrera 13 N°27-47  
**TELEFONO:** 2972000  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:** mzuluaga@bancodeoccidente.com

**4.8. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:** **BANCO AV VILLAS S.A.**  
**DOMICILIO PRINCIPAL:** Bogotá D.C.  
**NIT:** 860.035.827-5  
**DIRECCION:** Carrera 13 N° 27-47  
**TELEFONO:** 2875411-2873027  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.

VICEPRESIDENTE  
FINANZAS  
Helm S.A.  
Banco

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**4.9. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:**

**DOMICILIO PRINCIPAL:**

**NIT:**

**DIRECCION:**

**TELEFONO:**

**CIUDAD:**

**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:**

**BANCO GNB SUDAMERIS S.A.**

Bogotá D.C.

860.050.750-1

Carrera 7 N° 75-85/87

2750000

Bogotá D.C.

fpiedrahita@gnbsudameris.com.co

**4.10. RAZON O DENOMINACION SOCIAL:**

**DOMICILIO PRINCIPAL:**

**NIT:**

**DIRECCION:**

**TELEFONO:**

**CIUDAD:**

**CORREO ELECTRÓNICO CONTACTO:**

**BANCOLOMBIA S.A.**

Bogotá D.C.

890.903.938-8

Carrera 48 N°26-85 Av. Industriales

4040000

Medellín

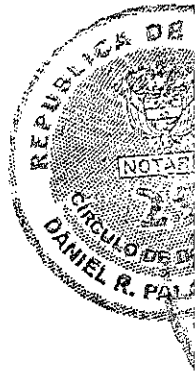
sarameji@bancolombia.com.co

**6. DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** Ocho años (08) término que podrá prorrogarse sólo por acuerdo escrito entre las partes, con antelación a la fecha de su expiración. No obstante lo anterior, el mismo seguirá vigente hasta el pago total de las obligaciones a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** siempre y cuando existan BIENES FIDEICOMITIDOS.

**7. FIRMANTES AUTORIZADOS:** Es la persona o personas que tienen las facultades conferidas por **EL FIDEICOMITENTE** para instruir a **EL FIDUCIARIO**. Las firmas autorizadas son las contenidas en la Tarjeta de Firmas que suministrará **EL FIDUCIARIO**, las cuales podrán ser modificadas mediante comunicación enviada por **EL FIDEICOMITENTE** con las nuevas instrucciones, salvo que en este Cuadro de Declaraciones se exprese lo contrario.

**8. REMUNERACIÓN DEL FIDUCIARIO:** **EL FIDEICOMITENTE** pagará a **EL FIDUCIARIO**, por sus servicios, las siguientes comisiones:

- i) **COMISIÓN DE ESTRUCTURACIÓN:** Por la constitución del fideicomiso la Fiduciaria cobrará una comisión de estructuración de Ocho Millones de Pesos moneda legal colombiana (\$8.000.000.00). Esta comisión genera IVA y será cancelada por el FIDEICOMITENTE, por una única vez, dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del Contrato Fiduciario. Esta comisión No incluye el estudio de títulos de los inmuebles realizados por los abogados externos autorizados por el Grupo Corpbanca Colombia S.A.
- ii) **COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN:** Desde la firma del contrato y hasta su liquidación, el FIDUCIARIO cobrará una comisión por mes de Cinco (5) **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** más IVA y adicional cobrará Cero punto Cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada matrícula vendida, o por inmueble junto con sus bodegas y/o garajes, en caso de que proceda. La anterior comisión será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Esta comisión incluye la realización de hasta Veinte (20) PAGOS



VICERESIDENTE  
Helma S.A.  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

MENSUALES. En el evento que durante el mismo mes, en caso que **EL FIDEICOMITENTE** solicite la realización de más de Veinte (20) pagos, el **FIDUCIARIO** cobrará por cada pago adicional la suma de **VEINTE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$20.000)** más IVA por cada pago. Los pagos se realizarán a través de transferencias electrónicas. La comisión de administración incluye la expedición de los certificados de garantía a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**. Adicionalmente, esta comisión incluye la asistencia a los comités fiduciarios y el endeudamiento del fideicomiso.

- iii) **COMISIÓN POR MODIFICACIÓN:** Cualquier modificación, adición y/o aclaración al presente contrato generará a favor del **FIDUCIARIO** y a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** el pago de una comisión equivalente a 1.5 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- iv) **COMISIÓN POR EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA** -En el evento que por alguna razón deba iniciarse algún tipo de acción judicial o administrativa para la defensa o restitución de los bienes fideicomitados, se generará una comisión mensual equivalente a Dos punto Cero (2.0) salarios mínimos mensuales legales vigentes, adicionales a la Comisión mencionada en el literal ii) del presente numeral, mientras dure el eventual proceso jurídico o administrativo o la ejecución de la Garantía
- v) **COMISIÓN POR ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE FIDEICOMITIDO:** En el evento de la ejecución de la garantía, **EL FIDUCIARIO** tenga que proceder con la comercialización directamente de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, **EL FIDUCIARIO** cobrará una comisión equivalente al Tres por Ciento (3%) sobre el valor de la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO**.

9. **DOMICILIO:** Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

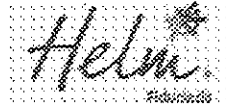
10. **MANIFESTACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL CONTENIDO:** Con la firma del Contrato de Fiducia, las partes declaran que han concurrido voluntariamente a su suscripción, conocen y aceptan las previsiones contenidas en este Cuadro de Declaraciones y en las Cláusulas, los cuales conforman en un solo cuerpo el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL - FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS AIA S.A-BANCOS Nit 830.053.963-6**, y reconocen los derechos y obligaciones que se derivan de dicho contrato los cuales se obligan a ejecutar y cumplir a cabalidad.

11. **VALOR DEL PRESENTE CONTRATO.-** Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente contrato es el estipulado por las partes como monto total de las comisiones que devengará **EL FIDUCIARIO** durante toda la vigencia del mismo, el cual las partes han estimado en la suma de **TRESCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$309.288.000.00)**.

12. **CONDICIONES ESPECIALES.**

VICEPRESIDENTE JURIDICO  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Juridico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- 12.1. CONDICIÓN SUSPENSIVA:** No se expedirán certificados de garantía hasta tanto no se haya perfeccionado la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que permitan garantizar las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** conforme a las condiciones de **LÍMITE DE CUBRIMIENTO** y se cuente con los avalúos comerciales de los bienes inmuebles y las pólizas de seguros requeridas en el presente contrato. Lo anterior sin perjuicio que la expedición de los certificados de garantía se haga, a partir de la primera transferencia al FIDEICOMISO de uno o varios **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
- 12.2. CONDICIONES DE VENTA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** EL **FIDUCIARIO** realizará la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** u otorgará la escritura pública de compraventa, solamente cuando verifique que el FIDEICOMISO ha recibido el cien por ciento (100%) del precio pactado para la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** correspondiente, salvo que se trate de operaciones de leasing o créditos garantizados con hipoteca, pues en dado caso, solamente se desembolsa el saldo o cuantía de la operación cuando se recibe la primera copia de la escritura de compraventa, debidamente registrada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, para los inmuebles; teniendo en cuenta lo mencionado **EL FIDUCIARIO** validará la aprobación y confirmación del leasing y/o crédito hipotecario otorgado al **PAGADOR**, en caso contrario, se abstendrá de transferir el derecho de dominio sobre el bien correspondiente. En todo caso, se deja expresa constancia que los compradores de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** no tendrán la calidad de partes o fideicomitentes en el presente contrato de fiducia.

El pago que se realiza a las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** deberá tener como efecto reemplazar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** por recursos dinerarios que servirán de fuente de pago de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** amparadas por los **CERTIFICADOS DE GARANTÍA** expedidos conforme a lo establecido en el numeral 1.3. del Capítulo Primero – Definiciones de la Primera Parte de este contrato, situación que es aceptada por **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** con la suscripción del presente contrato.

- 13.3. EL FIDECOMITENTE** suscribirá las promesas y escrituras públicas de transferencia de los inmuebles que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS** en calidad de vendedor y el **FIDUCIARIO** suscribirá las escrituras públicas de transferencia como vocero del **FIDEICOMISO** y sólo comparecerá en calidad tradente como propietario de los inmuebles, respondiendo el **FIDECOMITENTE** por las demás obligaciones derivadas de la venta y el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble.
- 13.4. EL FIDEICOMISO** no asumirá ningún gasto o costo para la transferencia de los bienes a los terceros interesados debiendo ser éstos asumidos directamente por los terceros o el **FIDECOMITENTE**.
- 13.5. LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, por el presente documento autorizan irrevocablemente a **EL FIDUCIARIO** para que proceda a la suscripción de las escrituras de transferencia de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** siempre y cuando en la minuta de transferencia de dichos **BIENES FIDEICOMITIDOS**, conste expresamente la instrucción por parte de **EL FIDECOMITENTE** al

COLOMBIA  
SECRETARÍA DE JUSTICIA  
DANIEL R.

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
Helm  
BANK

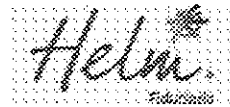


*[Handwritten signature]*

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

tercero comprador de consignar el dinero producto de la venta en la cuenta del **FIDEICOMISO**. Para lo cual El **FIDEICOMITENTE** deberá incluir directamente en el cuerpo de cada una de las promesas de compraventa o escrituras de transferencia a suscribir, con cada uno de los compradores de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, una cláusula en la cual se cedan los derechos económicos de los mencionados documentos a favor del **FIDEICOMISO**, dicho texto será aprobado por la Fiduciaria.

**SEGUNDA PARTE**  
**CLAUSULADO DEL CONTRATO**

**I.- CAPITULO PRIMERO**

**RESTRICCIONES, LIMITACIONES, INSTRUCCIONES Y OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE**

- i) **EL FIDEICOMITENTE** asumirá el pago de las comisiones fiduciarias y los costos y gastos establecidos en este contrato.
- ii) **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que la declaración de incumplimiento del contrato será calificada por el **FIDUCIARIO**, conforme a lo establecido en este contrato
- iii) **EL FIDEICOMITENTE** deberá transferir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** e informar el status de éstos periódicamente, conforme a lo establecido en este contrato.
- iv) Las obligaciones del **FIDUCIARIO** son de medio y no de resultado.
- v) **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del contrato de fiducia instruye expresamente a el **FIDUCIARIO** para que reciba los recursos provenientes del pago que realicen los **PAGADORES** en la cuenta bancaria y/o en el encargo fiduciario abiertos a nombre del **FIDEICOMISO** en el banco **CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, entidad matriz del **FIDUCIARIO**, o en los fondos de inversión colectivos administrados por el **FIDUCIARIO**.
- vi) El **FIDUCIARIO** no responderá por la calidad y/o suficiencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** frente a las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, en la medida en que es responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE** responder por los mismos y de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** adelantar las gestiones sobre determinación de las calidades y condiciones de la garantía de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** de conformidad con la legislación vigente sobre la materia. Para el efecto, los **ACREEDORES GARANTIZADOS** manifiestan que de manera autónoma validaron y aceptaron los **BIENES FIDEICOMITIDOS** como garantía idónea y admisible de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**.
- vii) El **FIDUCIARIO** no asume en virtud del Contrato ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO** o a una parte de este, ni a facilitar, con base en sus recursos,

VICEPRESIDENTE  
JURIDICA  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

la satisfacción de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, ni asume en relación con los **ACREEDORES GARANTIZADOS** obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de **DEUDOR** o garante de la **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**.

viii) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que el **FIDUCIARIO** adquiere como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que el **FIDUCIARIO** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el **FIDEICOMITENTE** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**II.- CAPITULO SEGUNDO**

**CLÁUSULAS**

**CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago y Pagos, tiene por objeto la constitución de un fideicomiso con fines de Garantía de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, mediante la transferencia por parte del **FIDEICOMITENTE**, a título de fiducia mercantil irrevocable, de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** para que sean administrados por **EL FIDUCIARIO** en los términos y condiciones que más adelante se indican, con el propósito de servir de garantía del cumplimiento de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**. Este **FIDEICOMISO** en virtud del **ACUERDO PRIVADO** que **EL FIDEICOMITENTE** suscribió con **ACREEDORES GARANTIZADOS** solo podrá adquirir las obligaciones financieras del tramo B obligaciones que serán garantizadas con el presente **FIDEICOMISO**.

El fideicomiso que por este instrumento se constituye se denominará **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS - AIA S.A BANCOS Nit. 830.053.963-6**.

Para el cumplimiento de lo anterior se realizarán las siguientes actividades por el fideicomiso:

- i) Ostentar propiedad sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
- ii) Entregar a título de comodato precario los inmuebles que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS** al **FIDEICOMITENTE**.
- iii) Administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** conforme al objeto del presente contrato, siguiendo para el efecto lo establecido en el mismo y las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE** o los **ACREEDORES GARANTIZADOS** según corresponda, única y exclusivamente en las materias en las que se prevé de manera expresa en este Contrato;
- iv) Enajenar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** a título de compraventa a terceros interesados en los mismos, quienes deberán pagar en su totalidad el precio de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**

OMBI  
IND  
DE  
PAL

VICEPRESIDENCIA  
ADMINISTRATIVA  
Helm  
BANK



BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- v) En el evento que cualquiera de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** resulten incumplidas por parte del **FIDEICOMITENTE** y/o del **FIDEICOMISO**, adelantar el procedimiento de ejecución de la garantía que se establece en el presente contrato.
- vi) Asumir la deuda del **TRAMO B** y suscribir los títulos y documentos correspondientes.
- vii) Restituir al **FIDEICOMITENTE** los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, cuando el **FIDUCIARIO** reciba una Notificación de Liberación expedida por los **ACREEDORES GARANTIZADOS** en la que se le da instrucciones de hacer dicha transferencia.

**Parágrafo Primero:** La celebración del presente Contrato no releva al **FIDEICOMITENTE** de su responsabilidad directa y personal de pagar al (los) **ACREEDORES GARANTIZADOS** las obligaciones a su cargo, y en especial pero sin limitarse cuando no existan recursos suficientes en el **FIDEICOMISO** para atender dicho pago.

En el evento en que se genere una desvalorización de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** reflejada en el último avalúo periódico en relación con los anteriores avalúos o el valor registrado por la **FIDUCIARIA**, y el **FIDEICOMITENTE** no estuviere en la capacidad de aportar nuevos **BIENES FIDEICOMITIDOS**, los **ACREEDORES GARANTIZADOS** en dicho momento instruirán al **FIDUCIARIO** sobre las acciones a tomar o la ejecución de la garantía.

**Parágrafo Segundo:** De conformidad con los artículos 1227 y siguientes del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia que de los bienes se haga al **FIDUCIARIO** y de aquellos que accedan, adhieran o destinen conforme a los términos del Código Civil, se constituye un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad se estipula en este contrato. Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** actúa con plenos efectos jurídicos frente a **EL FIDEICOMITENTE** y terceros, mediante la representación que del mismo ejerce **EL FIDUCIARIO**. Este patrimonio autónomo se denominará en el texto de este contrato **EL FIDEICOMISO** y para efectos de identificación se llamará como **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS AIA S.A-BANCOS Nit 830.053.963-6** -.

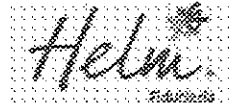
**Parágrafo Tercero:** El presente contrato es **IRREVOCABLE**. En consecuencia no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por el **FIDEICOMITENTE**. Podrá modificarse este contrato de común acuerdo por el **FIDEICOMITENTE** y **EL FIDUCIARIO**, siempre que no existan **ACREEDORES GARANTIZADOS** o que éstos autoricen las modificaciones en la Escritura Pública a través de la cual se incluyan éstas.

**CLÁUSULA SEGUNDA: FINALIDAD DEL FIDEICOMISO.-** La constitución de la presente Fiducia en Garantía tiene como finalidad:

- i) Garantizar, hasta la concurrencia del valor de **EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S)** las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** a favor de las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera, que sean **ACREEDORES GARANTIZADOS** y formen parte del **ACUERDO PRIVADO** y que tengan Certificado de Garantía vigentes en el cual conste su

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
Helm  
Bank

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

participación en ella, en los términos y hasta por el monto indicado en el correspondiente certificado de garantía.

- ii) Garantizar las obligaciones que **EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMISO** contraiga con **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, de acuerdo con su participación en **EL FIDEICOMISO**.
- iii) Servir de fuente de pago de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no pague(n) o se presente alguna de las circunstancias que más adelante se enumeran. Para este efecto se faculta al **FIDUCIARIO** para que disponga de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** y con su producto cancelen total o parcialmente las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, en la forma que más adelante se indica.

**CLAUSULA TERCERA.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son aquellos bienes que se transfieren por **EL FIDEICOMITENTE** a favor de **EL FIDEICOMISO** afectos a la finalidad del presente contrato y que se señalan en el numeral 1.2. de la Cláusula de Definiciones contenida en el Capítulo Primero de la Primera Parte de este contrato.

**Parágrafo Primero.-** Por el presente contrato no se cede ninguna de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**, pues, es éste directamente el obligado a cumplir a cabalidad todos los compromisos derivados de sus actividades, y en general **EL FIDEICOMITENTE** está directa y exclusivamente comprometido a cumplir las obligaciones adquiridas en desarrollo de su objeto social. Por lo anterior, **EL FIDUCIARIO** no responderá por la calidad y el cumplimiento de las obligaciones que adquiera **EL FIDEICOMITENTE** con los terceros con quienes se obligue en desarrollo de sus actividades sociales.

**Parágrafo Segundo:** Si por cualquier circunstancia **EL FIDEICOMITENTE** llegare a recibir sumas de dinero por concepto de pago del precio de la venta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, se compromete desde ahora a consignarlos en la cuenta bancaria y/o en el encargo **FIDUCIARIO** abiertos a nombre del **FIDEICOMISO**, a más tardar al siguiente día hábil a la fecha en que estos fueron recibido. Igualmente, se obliga a informar cualquier hecho que pudiere afectar la ejecución de las obligaciones a su cargo y que pudiera comprometer el recaudo de tales recursos y cualquier gravamen que llegare a afectar a los mismos.

**CLÁUSULA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS AL FIDEICOMISO:**

- 1. **Inmuebles:** La transferencia se perfeccionará mediante escritura pública de incremento debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble, a título de fiducia mercantil de garantía.
- 2. **Cesión de derechos económicos:** La Cesión de derechos económicos de las acciones, derechos fiduciarios y compraventas, se perfeccionarán mediante:
  - a) Comunicación escrita suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**, mediante la cual, de una parte le notifica a **EL PAGADOR**, sobre la transferencia de los derechos económicos al **FIDEICOMISO**, y de la otra, lo instruye, de manera irrevocable, para que a partir de la fecha, la totalidad de los pagos que deba efectuar a favor de **EL FIDEICOMITENTE**, se



VICEDIRECCION GENERAL  
Helm S.A.  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

efectúe directamente a nombre del FIDEICOMISO. En dicha comunicación se deberá dejar constancia que la instrucción de pago solo puede ser modificada por EL FIDUCIARIO. Igualmente EL FIDEICOMITENTE deberá indicar que los pagos realizados en contravención a lo anterior no se considerarán válidos por haberse efectuado a un tercero no legitimado para recibir el mismo.

- b) La aceptación por escrito de la cesión, de las instrucciones de pago y del hecho que dichas instrucciones sólo pueden ser modificadas por EL FIDUCIARIO, por parte de EL PAGADOR.
  - c) Dentro de los contratos de promesas de compraventa y/o cesión, se deberá incluir un párrafo en la cláusula de precio y forma de pago que indique:  
"PARAGRAFO: La totalidad de los pagos que deban efectuar en virtud de la presente compraventa (o escritura de compraventa) suscritas entre las partes, se efectúe directa y únicamente a nombre del **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS - AIA S.A-BANCOS**, administrado por HELM FIDUCIARIA S.A. Las partes declaran mediante la suscripción de la presente compraventa o escritura que dicha instrucción de pago solo puede ser modificada por HELM FIDUCIARIA S.A. Igualmente las partes declaran que los pagos realizados en contravención a lo anterior no se considerarán válidos por haberse efectuado a un tercero no legitimado para recibir el mismo."
3. **Cesión del derecho de beneficio:** Dentro del beneficio que EL FIDEICOMITENTE tiene dentro de la promesa de compraventa suscrita entre éste y Umbral Propiedad Raíz S.A., Inversionistas Inmobiliarios S.A. y Arquitectura y Concreto S.A.S. el 25 de febrero de 2015, de recibir un piso de oficinas de aproximadamente 852 m2, del Edificio Square Trade and Home, ubicado en la ciudad de Medellín. **EL FIDEICOMITENTE** deberá solicitar al comprador del PA SQUARE TRADE AND HOME, que registre ante la sociedad fiduciaria que administra dicho fideicomiso, a **EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS - AIA S.A-BANCOS**, como beneficiario de área respecto de un piso de oficinas de aproximadamente 852 m2, del Edificio Square Trade and Home.
4. **Instrucción de pago de las resultas de los litigios a favor de EL FIDEICOMISO:** Comunicación escrita suscrita por EL FIDEICOMITENTE, mediante la cual, instruye irrevocablemente a la contraparte vencida al pago de los derechos económicos en la cuenta del FIDEICOMISO, y de la otra, lo instruye, de manera irrevocable, para que a partir de la fecha de la instrucción, la totalidad de los pagos que deba efectuar a favor de EL FIDEICOMITENTE, se efectúen directamente a nombre del FIDEICOMISO. En dicha comunicación se deberá dejar constancia que la instrucción de pago solo puede ser modificada por EL FIDUCIARIO. Igualmente EL FIDEICOMITENTE deberá indicar que los pagos realizados en contravención a lo anterior no se considerarán válidos por haberse efectuado a un tercero no legitimado para recibir el mismo.

**CLÁUSULA QUINTA – TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES FIDEICOMITIDOS:** EL FIDUCIARIO entregará la mera tenencia de los bienes inmuebles que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que se transferirán para incrementar el mismo, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, al

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**FIDEICOMITENTE**, a título de **COMODATO PRECARIO**, en el entendido que en documento privado separado, se establecerán los términos y condiciones por los cuales se registrará el contrato de comodato precario.

**CLÁUSULA SEXTA DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** EL FIDEICOMITENTE declara expresamente mediante este documento bajo la gravedad del juramento:

- i. Que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantiza que no tiene como causa ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores.
- ii. **EL FIDEICOMITENTE** de manera expresa, exonera al **FIDUCIARIO** de toda responsabilidad respecto de las obligaciones, deberes, y responsabilidades que en general le correspondan a **EL FIDEICOMITENTE** frente a terceros, por concepto de las obligaciones derivadas de la suscripción del presente contrato y de aquellas otras que se le llegare a originar en razón de la entrega de los bienes fideicomitidos.
- iii. Que conoce y acepta que estas instrucciones podrían generar situaciones que configuren conflictos de interés de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2.6 del Capítulo Primero, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica, pero que, en atención a su instrucción, las Partes entienden que este ha sido superado.
- iv. Que la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que realizará en el futuro, mediante instrumento público, la efectuará en forma lícita y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, **EL FIDUCIARIO** no asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto.
- v. Que los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que entrega y entregará a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como lícitas de conformidad con la Ley 190/95, 333/96 y 365/97, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, su familia, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas

**CLÁUSULA SÉPTIMA – DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO:** La gestión fiduciaria prevista en este contrato, dará a **EL FIDUCIARIO** los derechos y facultades que se indican a continuación.

- i. Recibir en la cuenta bancaria (corriente y/o de ahorros) que se abra para el efecto en el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. y/o en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta, los recursos objeto del presente contrato y administrar los recursos líquidos que transfiera **EL FIDEICOMITENTE**.
- ii. Invertir, de conformidad con la instrucción expresa recibida del **FIDEICOMITENTE**, los dineros recibidos en desarrollo del presente contrato en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta con sujeción al reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se anexa y hace parte integral del presente contrato, reglamento que **EL FIDEICOMITENTE** declara haber recibido, conocer y aceptar.



VICEPRESIDENCIA  
Helma  
BANK

*[Handwritten signature]*

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

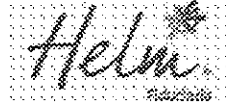
- iii. En caso que existan recursos y luego de atender el pago de las comisiones, los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, proceder a realizar los pagos de acuerdo con la **PRELACIÓN DE PAGOS** establecida en la cláusula Vigésima Primera del presente contrato y en el **ACUERDO PRIVADO**.
- iv. Recibir y exigir los informes establecidos en el presente contrato.
- v. Descontar prioritariamente las erogaciones, incluidos gastos, contribuciones e impuestos a que haya lugar, de conformidad con lo convenido en el presente documento.
- vi. Cobrar la comisión a que tiene derecho de conformidad con el presente contrato.
- vii. Al finalizar el contrato entregar a **EL FIDEICOMITENTE** toda suma de dinero remanente por concepto de capital y/o intereses que quede a la terminación del contrato, una vez hayan sido pagadas las obligaciones a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** del presente contrato.
- viii. Renunciar a su gestión por los motivos taxativamente contemplados en la Ley.
- ix. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE** la actualización periódica de su información financiera con el objeto de dar cumplimiento a las normas y políticas de Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT).
- x. Las demás señaladas y por la Ley y que resulten necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.

**CLÁUSULA OCTAVA - OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**- Además de las obligaciones previstas en el Código de Comercio, **EL FIDUCIARIO** se obliga a:

- i. Solicitar cada seis (6) meses un certificado de Tradición y libertad de **LOS INMUEBLES FIDEICOMITIDOS** para efectos de verificar que se encuentran libres de gravámenes, embargos o de cualquier otra afectación inscrita.
- ii. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE** la realización de por lo menos, un avalúo a y/o reavalúo por lo menos cada dos (02) años sobre **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** con el fin de determinar la capacidad de dicho bien para soportar las garantías otorgadas, según el nuevo avalúo y el monto de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**. Los avalúos y sus actualizaciones deberán ser realizadas por ISA LIMITADA.
- iii. Verificar al momento de expedir certificados de garantía que el valor de las obligaciones garantizadas con la presente fiducia no superen el porcentaje determinado en el numeral **1.13.** y se dé cumplimiento a las condiciones del numeral **1.3.** del Capítulo Primero de definiciones del presente contrato.
- iv. Llevar un registro de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** del presente contrato y de su participación en la garantía.
- v. Cuando se den las condiciones previstas en el presente contrato para declarar el incumplimiento o la exigibilidad de la garantía, solicitar la restitución de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** por terminación del contrato de comodato y realizar todas las gestiones encaminadas a la venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** de acuerdo con el procedimiento establecido para el efecto.
- vi. Una vez iniciado el proceso de restitución **EL FIDUCIARIO** rendirá un informe mensual sobre el estado del mismo, el cual será dirigido a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** o a sus cesionarios.
- vii. Informar a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** o a sus cesionarios, a las direcciones registradas en las dependencias del FIDUCIARIO, sobre cualquier hecho o circunstancia de que

VICEPRESIDENCIA  
ARREGLADA  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** o el desarrollo del presente contrato.
- viii. Ejercer los derechos y las acciones o excepciones que se relacionen con **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.
  - ix. Llevar la personería para la protección y defensa de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** contra actos de terceros, de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** y aún del mismo **FIDEICOMITENTE**.
  - x. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE** y a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** o sus cesionarios dentro de los primeros diez (10) días hábiles de los meses de Junio y Diciembre de cada año, mediante el envío al correo electrónico o por el medio seleccionado por **EL FIDUCIARIO**, con sus respectivos soportes documentales, de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato en la forma y términos de las reglamentaciones expedidas por la Superintendencia Financiera.
  - xi. Mantener **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** objeto de esta fiducia separado(s) de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  - xii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones, o cuando debe apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En todo caso, la actuación de **EL FIDUCIARIO** quedará en suspenso, mientras se resuelva definitivamente el tema, sin que se genere responsabilidad alguna a cargo de **EL FIDUCIARIO** por tal hecho.
  - xiii. Recibir los recursos producto de la venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** y con su producto, cancelar las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** conforme a lo establecido en el presente contrato o entregarlos en dación en pago, cuando se presente incumplimiento de los **DEUDORES** o exigibilidad anticipada de la garantía, por alguno de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, de acuerdo con el procedimiento de ejecución de la garantía indicado en este contrato.
  - xiv. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante este contrato.
  - xv. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
  - xvi. Invertir las sumas de dinero del **PATRIMONIO AUTONOMO**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
  - xvii. Realizar los pagos de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** conforme a las condiciones establecidas en el presente Contrato y en el **ACUERDO PRIVADO**, el cual es anexo del presente contrato y con la prelación de pagos establecida en la cláusula Vigésima Primera de este contrato. Este pago se hará con cargo a las sumas de dinero provenientes de la venta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, así como de los rendimientos que éstos produzcan y las demás sumas de dinero que se encuentren en el **FIDEICOMISO**.

xviii.

xix.

Otorgar un mandato de venta a por lo menos un promotor inmobiliario aprobado previamente por los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, para promover la venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, en el menor tiempo posible y en las mejores condiciones, siempre y cuando respetando lo establecido en el **ACUERDO PRIVADO**. La comisión de los promotores inmobiliarios por la venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** se descontará del valor de venta.

VICERESIDENTE  
SUNAMISA  
Helmu  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

Para esta gestión podrán también utilizar sistemas de subastas. Para la selección del promotor inmobiliario, EL FIDUCIARIO presentará tres promotores al COMITÉ DE ACREEDORES, para que entre éstos escojan el promotor seleccionado.

Será obligación del Promotor escogido dar a conocer tanto a la FIDUCIARIA como al COMITÉ DE ACREEDORES todas las ofertas que se presenten para la compra de los bienes, antes de comprometerse a la venta de los mismos. Dependiendo de la fecha en que se efectúe la venta, a partir de la creación de este FIDEICOMISO, se tendrán en cuenta como valor de venta y como mínimo, los porcentajes del avalúo de los bienes establecidos en el acuerdo privado y en el numeral xxiii de la cláusula Décima de este contrato. El promotor inmobiliario para decidir sobre el precio de venta de los activos se ajustará a lo establecido en el numeral xxiii de la cláusula Décima, dando estricta aplicación a estas instrucciones; el Promotor rendirá cuentas de su gestión al COMITÉ DE ACREEDORES establecido en el acuerdo privado. Cualquier desacato o incumplimiento a las directrices aquí estipuladas, será causal de terminación del acuerdo privado y de este contrato de fiducia, debiendo la Fiduciaria proceder a la liquidación del FIDEICOMISO.

- xx. Presentar al **FIDEICOMITENTE** la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el presente contrato de Fiducia Mercantil
- xxi. Mantener los dineros con sus rendimientos y las inversiones separados de los de **EL FIDUCIARIO** y de los que correspondan a otros negocios **FIDUCIARIOS**.
- xxii. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** en la forma y términos establecidos por la Ley y por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- xxiii. Realizar los trámites necesario para el logro del Registro del presente contrato en Confecámaras, conforme a los términos de la Ley 1673 de 2013 del 20 de Agosto de 2013 y el Decreto Reglamentario 400 del 23 de Febrero de 2014, y las demás normas que las sustituyan.
- xxiv. Las demás señaladas y por la Ley y que resulten necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.

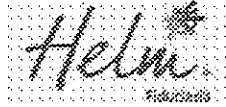
**CLÁUSULA NOVENA - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Además de los establecidos en este contrato y en la ley, a **EL FIDEICOMITENTE** le corresponden los siguientes derechos:

- i. Exigir al **EL FIDUCIARIO** rendición de cuentas de su gestión y el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato.
- ii. Ejercer las acciones de responsabilidad contra **EL FIDUCIARIO** si a ello hubiere lugar.
- iii. Percibir los frutos de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, salvo que se encuentren comprometidos para la atención del **SERVICIO DE LA DEUDA** y/o que sean necesarios para el pago de los costos, gastos y comisiones derivados de este contrato, en cuyo caso se trasladarán al **FIDEICOMISO** constituido por esta fiducia mercantil.
- iv. Solicitar al **EL FIDUCIARIO** la restitución de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** en caso de cumplimiento de todas las obligaciones con los **ACREEDORES GARANTIZADOS** de esta Fiducia y así mismo proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTONOMO**, siempre y cuando este último se encuentre a paz y salvo por todo concepto y así haya sido manifestado por los **ACREEDORES GARANTIZADOS**.

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- v. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente contrato, tal como la contabilidad que al respecto lleva **EL FIDUCIARIO**, y frente de los cuales **EL FIDUCIARIO** no tenga obligación de no divulgar su contenido.

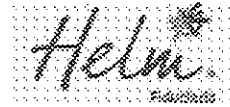
**CLÁUSULA DÉCIMA - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Además de las obligaciones establecidas en la ley, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

- i. Transferir y entregar en forma irrevocable los **BIENES FIDEICOMITIDOS** objeto de este contrato para el cumplimiento de la finalidad del mismo. Así mismo deberá asumir todos los costos de la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** al FIDEICOMISO.
- ii. En el evento en que en el **FIDEICOMISO** no cuente con los recursos suficientes para cumplir con el pago de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** del **ACUERDO PRIVADO**, será responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** hacerlo, así como los demás gastos que se hagan necesarios para la debida ejecución del presente contrato. De esta situación se dará notificación a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**.
- iii. Entregar al **FIDUCIARIO**, en el momento que vayan a transferir los **BIENES INMUEBLES FIDEICOMITIDOS** al **FIDEICOMISO**, los siguientes documentos: Certificado de Libertad y Tradición del inmueble, cuya fecha de expedición no supere los treinta (30) días, Fotocopia del Paz y Salvo de Impuesto Predial y Valorizaciones de los últimos cinco (5) años. Así como la copia auténtica de los siguientes apartes del reglamento de propiedad horizontal, si aplica: 1. Linderos generales y especiales; 2. Áreas de uso común y 3. Coeficientes de Propiedad Horizontal.
- iv. Remitir a **EL FIDUCIARIO** los informes y certificaciones establecidos en el presente contrato con la periodicidad que éste indique.
- v. Remitir con tres (3) días hábiles de antelación al **FIDUCIARIO**, toda la información necesaria a efectos de que este pueda proceder a realizar los pagos y/o las restituciones.
- vi. Informar a **EL FIDUCIARIO** sobre cualquier cambio material o legal en la situación financiera o de otra índole que pueda afectar las condiciones en que debe mantenerse el **FIDEICOMISO** y los flujos de fondos provenientes de los recursos fideicomitidos.
- vii. Reconocer todos los costos y gastos en que incurra **EL FIDUCIARIO** para dar cumplimiento al presente contrato, para lo cual autoriza desde ya al **FIDUCIARIO** a descontarlos de los recursos administrados en virtud del presente contrato.
- viii. Pagar la comisión fiduciaria.
- ix. No gravar los recursos y sumas derivadas que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
- x. Cumplir a cabalidad las obligaciones y deberes derivados de **su actividad y de la ejecución de su objeto social**.
- xi. Actualizar periódicamente su información financiera con el objeto de dar cumplimiento a las normas y políticas de Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT).
- xii. Presentar de manera oportuna la escritura pública de transferencia de los bienes inmuebles fideicomitidos, mediante la cual se incrementará el **FIDEICOMISO**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y verificar su debido registro. Los costos respectivos en todo caso serán exclusivamente por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.
- xiii. Emplear el mayor cuidado en la conservación de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**. Así mismo, deberá tomar las medidas de seguridad que sean necesarias, **respondiendo hasta la culpa**



VICEPRESIDENTE  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

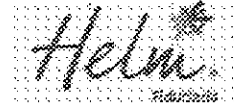
- levisima y por caso fortuito y fuerza mayor; en virtud de esto, se obliga a informar al **FIDUCIARIO** sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar el(los) inmueble(s) respondiendo por tanto de los perjuicios que se causen por tales omisiones.
- xiv. Suministrar oportunamente al **FIDUCIARIO** las sumas de dinero que éste le solicite para el cumplimiento de los fines previstos en este contrato y para su perfeccionamiento y terminación.
  - xv. Mantener **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** libres de toda clase de gravámenes y limitaciones de dominio y a paz y salvo en materia de impuestos, multas, sanciones, tasas y contribuciones, etc., que se generen por cualquier causa respecto de el mismo, efectuando las erogaciones pertinentes y suministrando a **EL FIDUCIARIO** los recursos necesarios para su pago.
  - xvi. Declarar y pagar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que graven **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** y remitir copia de dichas declaraciones a **EL FIDUCIARIO**.
  - xvii. Informar **AL FIDUCIARIO** y a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** de cualquier situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones, así como la ocurrencia de causales de disolución, concordato, cesación de pagos, etc.
  - xviii. Permitir a **EL FIDUCIARIO** y a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** o a las personas autorizadas por éstos, la inspección de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, y de todos los contratos destinados a la conservación y custodia de el(los) bien(es), cuando ellos la consideren necesaria.
  - xix. Dar aviso al **FIDUCIARIO** de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**; en todo caso exhibir el presente contrato y la constancia de su registro para dejar establecido ante la autoridad pertinente la transferencia de propiedad que consta en el presente contrato y la imposibilidad de perseguir el **FIDEICOMISO** por obligaciones distintas a las que éste garantiza.
  - xx. Informar al **FIDUCIARIO** cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sea objeto **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** y oponerse a tales diligencias. Todos los gastos en que incurra para tal efecto, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE**.
  - xxi. Contratar y mantener vigente durante la vigencia de este contrato, y posteriormente si aún existiesen obligaciones vigentes o vencidas garantizadas por este **FIDEICOMISO**, los seguros necesarios sobre **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** según su naturaleza, mediante pólizas de seguros expedidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, por un valor igual o superior al último avalúo comercial de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, que sean susceptibles de ser asegurados, designando como beneficiario de las pólizas al **FIDUCIARIO** como vocero del **FIDEICOMISO**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** deberá asegurar **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, según corresponda, contra los daños que su funcionamiento pueda ocasionar a terceros, en el entendido de que **EL FIDEICOMITENTE** es y seguirá siendo el único responsable frente **AL FIDUCIARIO**, los **ACREEDORES GARANTIZADOS** y a los terceros, por todos y cada uno de los daños que bajo cualquier circunstancia ocasionen **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**. En el caso de ocurrencia de un siniestro, serán de cuenta del **FIDEICOMITENTE**, el valor del deducible pactado en las pólizas de seguro, ya se trate de un reclamo por pérdida parcial o por pérdida total; en el mismo supuesto, y cualquier otro saldo debido con ocasión de este seguro. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no lo haga, **EL FIDUCIARIO** podrá contratar o renovar directamente las pólizas correspondientes, con cargo al **FIDEICOMISO** y a **EL FIDEICOMITENTE** solidariamente. Es entendido que esta facultad de mantener asegurado el inmueble por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, en caso de que éste no

VICEPRESIDENTE JURIDICO  
Helm Bank

2

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

*[Handwritten signature]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

lo hiciere, no implica en ningún caso ni en forma alguna responsabilidad para el FIDUCIARIO quien puede no hacer uso de ella.

xxii. Realizar los trámites necesarios para obtener la elaboración de un avalúo y/o reavalúo de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** por parte de las firmas evaluadoras autorizadas por **EL FIDUCIARIO**, con una periodicidad máxima de dos años (2) o con la periodicidad que **EL FIDUCIARIO** y/o los **ACREEDORES GARANTIZADOS** consideren pertinente. **EL FIDUCIARIO** podrá pagar este gasto con cargo al **FIDEICOMISO** y en el evento en que no alcancen a ser cubiertos por éste, serán asumidos solidariamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien deberá pagarlos contra la presentación de la cuenta de cobro por parte de **EL FIDUCIARIO**. Es entendido que esta facultad de **EL FIDUCIARIO**, de realizar el avalúo de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, en caso de que éste no lo hiciere, no implica en ningún caso ni en forma alguna responsabilidad para **EL FIDUCIARIO** quien puede no hacer uso de ella.

En el evento que el último avalúo periódico de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** refleje una desvalorización en relación con los anteriores avalúos, o el valor registrado por la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE no estuviere en la capacidad de aportar nuevos **BIENES FIDEICOMITIDOS**, los **ACREEDORES GARANTIZADOS** en dicho momento instruirán al FIDUCIARIO sobre las acciones a tomar o la ejecución de la garantía.

xxiii. Realizar por cuenta propia o a través de un tercero que este designe, las gestiones de venta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** para el cumplimiento del pago de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, teniendo en cuenta los siguientes parámetros, los cuales fueron establecidos en el ACUERDO PRIVADO:

La venta de activos se llevará a cabo aplicando un castigo en el precio de venta, sobre su valor comercial (según ofertas recibidas), según haya transcurrido el plazo desde la creación del **FIDEICOMISO** (excluyendo el Túnel de Oriente) sin que se haya producido su venta, así: Transcurridos seis (6) meses, en el cinco por ciento (5%); transcurridos 12 meses, en el diez por ciento (10%); transcurridos dieciocho (18) meses, en el quince por ciento (15%); transcurridos veinticuatro (24) meses, en el veinte por ciento (20%); transcurridos treinta (30) meses, en el veinticinco por ciento (25%); transcurridos treinta y seis (36) meses, en el treinta por ciento (30%); transcurridos cuarenta y dos (42) meses, en el treinta y cinco por ciento (35%) y transcurridos cuarenta y ocho (48) meses, en el cuarenta por ciento (40%). Estos castigos sobre el valor comercial (según ofertas recibidas) de los activos se aplicarán solo hasta que se haya terminado de pagar el **TRAMO B**. Se actualizará el avalúo comercial de los activos, cada dos (2) años, dicho avalúo deberá ser realizado por ISA Ltda. La venta de estos activos no podrá efectuarse a sociedades vinculadas directa o indirectamente a AIA, ni a socios o accionistas de la misma.

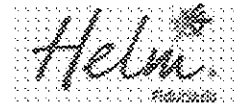
Será obligación del Fideicomitente y del Promotor dar a conocer al Comité de Acreedores todas las ofertas que se presenten para la compra de los bienes antes de comprometerse a la venta de los mismos. Igualmente, será obligatorio proceder a la venta cuando las ofertas se encuentren dentro de los rangos establecidos y autorizados en el acuerdo privado y este contrato de fiducia, o cuando el descuento sea de hasta un 10% del valor base. Cuando la oferta recibida sea por un valor menor al precio base en un 10% y hasta un 25%, y si el Promotor y el Fideicomitente están de acuerdo con la misma se procederá a la venta de los bienes. En caso que el Promotor y/o el Fideicomitente no estén de acuerdo con la oferta deberán poner en conocimiento del Comité de

VICEDIRECCION  
Helm  
S.A.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

27





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

Acreedores las causales y/o las razones por las cuales no se lleva a cabo la venta. Si la oferta recibida es por un valor inferior al 25% del precio base, en todo caso deberá presentarse dicha oferta a consideración del comité de acreedores para que sea éste quien determina si la misma se acepta o no. Cualquier desacato o incumplimiento a las directrices aquí estipuladas, será causal de terminación del acuerdo privado y de este contrato de fiducia, debiendo la Fiduciaria proceder a la liquidación del FIDEICOMISO.

- xxiv. Elaborar las minutas de compraventa previamente aprobadas por EL FIDUCIARIO, en las que expresamente se señalarán que están a cargo del FIDEICOMITENTE las obligaciones de saneamiento y evicción de los inmuebles y las demás obligaciones derivadas de la calidad de vendedor, compareciendo el FIDEICOMISO únicamente como tradente.
- xxv. Notificar a los juzgados judiciales respectivos, dentro de los 5 días hábiles a la suscripción del presente documento de la cesión de los derechos económicos derivados de las resultas de las reclamaciones y demandas que por este documento se ceden a **EL FIDEICOMISO**. De dicha notificación EL FIDEICOMITENTE deberá dar traslado a EL FIDUCIARIO dentro de los 10 días siguientes a la suscripción del presente documento.
- xxvi. Certificar mensualmente al **FIDUCIARIO** sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS vendidos, dicha certificación deberá venir suscrita por el representante legal del Fideicomitente y su revisor fiscal y/o contador público, según corresponda.
- xxvii. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas de este contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - DERECHOS DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS.-** Además de los derechos establecidos en este contrato y en la ley, **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** tendrán derecho a:

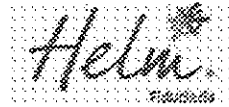
- i. Exigir a **EL FIDUCIARIO** el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas.
- ii. Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes transferido(s) en virtud de este contrato o por obligaciones que lo(s) afecten en caso de que **EL FIDUCIARIO** no lo hiciera
- iii. Autorizar o negar modificaciones al presente contrato de fiducia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBLIGACIONES DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS. LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** o sus cesionarios mediante el presente contrato, se obligan a:

- i. Informar al **FIDUCIARIO**, a solicitud de éste o del **FIDEICOMITENTE**, cuando de acuerdo con el saldo de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL FIDEICOMISO**, amparadas con la presente fiducia mercantil, pueda liberar total o parcialmente el monto de participación que le corresponde.
- ii. Informar **AL FIDUCIARIO** su dirección al momento de adhesión y cualquier cambio que se presente en desarrollo del contrato.

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICA  
Helm  
S.A.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- iii. Cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** remitir a través del representante designado de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, la liquidación de pago de los intereses y capital, según corresponda, de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** para realizar los pagos respectivos. El **FIDUCIARIO** se abstendrá de realizar el correspondiente pago a favor de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, si no se remite la mencionada instrucción.
- iv. Suministrar en defecto del **FIDEICOMITENTE** a prorrata de su participación en la garantía y ante un evento de ejecución de la garantía fiduciaria y sin perjuicio de que puedan repetir contra **EL FIDEICOMITENTE** como directamente obligado, el pago de los impuestos, multas, sanciones, tasas y contribuciones, etc., que se generen por cualquier causa respecto de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, efectuando las erogaciones pertinentes y suministrando a **EL FIDUCIARIO** los recursos necesarios para su pago.
- v. Coadyuvar con todos los trámites necesarios para el registro de este contrato ante la Confederación de Cámaras de Comercio de Colombia - Confecámaras, conforme a los términos de la Ley 1673 de 2013 del 20 de Agosto de 2013 y el Decreto Reglamentario 400 del 23 de Febrero de 2014, y las demás normas que las sustituyan.
- vi. Suministrar en el evento de la ejecución de la garantía, los recursos necesarios para atender las comisiones y gastos derivados del **FIDEICOMISO**, en el evento en que en **EL FIDEICOMISO** no cuente con recursos suficientes y/o **EL FIDEICOMITENTE** no llegará a pagar una cualquiera de las comisiones o uno cualquiera de los gastos o costos que se generen con ocasión de la ejecución del presente contrato, dentro de los cuales se encuentran impuestos, multas, sanciones, tasas, contribuciones nacionales, departamentales o municipales generados(as) sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y/o **EL FIDEICOMISO**.
- vii. En el evento de ejecución de la garantía pagar las comisiones descritas en el numeral 8 de las **CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE GARANTIA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO, PAGOS** del Capítulo Primero de la primera Parte de este contrato, y los gastos en que incurra **EL FIDUCIARIO** para la defensa de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**. En el evento en que en **EL FIDEICOMISO** no cuente con recursos suficientes y/o estos gastos no sean pagados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos aportados por **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, por los conceptos antes indicados, serán reembolsados preferencialmente sobre el valor de enajenación de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** si se venden a terceros en la etapa de ejecución de la garantía o podrán ser exigidos a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** antes de proceder a la dación de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**. Estas sumas de dinero canceladas por parte de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, generarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley a partir del día siguiente al de la presentación a **EL FIDEICOMITENTE** de la respectiva factura de cobro y hasta el momento en que se realice el pago efectivo de estos gastos.
- viii. Remitir al **FIDUCIARIO** la liquidación de pago que se debe realizar por intereses y capital, cada vez que **EL FIDEICOMISO** cuente con recursos para atender las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**.

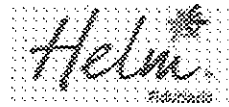
**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.-** Todas las partes en este contrato responden hasta la culpa leve, salvo **EL COMODATARIO** que responde hasta la culpa levisima y por el caso fortuito y la fuerza mayor. **EL FIDUCIARIO** responderá por realizar todas las conductas

VICERREPRESENTANTE  
JUAN CARLOS  
Helmu  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

29





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido ni garantizará la restitución efectiva del inmueble ni su venta, ni el cumplimiento de las obligaciones del comprador, como tampoco el pago efectivo de los impuestos y gastos que se ocasionen en desarrollo del presente contrato, los cuales sólo se obliga a realizar con el producto de la venta de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o los fondos que entreguen **EL FIDEICOMITENTE** y/o **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, en el evento de ejecución de la garantía y en que en **EL FIDEICOMISO** no cuente con recursos suficientes y/o estos gastos no sean pagados por **EL FIDEICOMITENTE**.

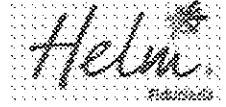
**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - COMITÉ DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS:** Para el funcionamiento de la presente fiducia, existirá un Comité de Acreedores, el cual será el mismo que se estableció en el ACUERDO PRIVADO y que se reunirá con la presencia de **EL FIDUCIARIO**, con la finalidad de decidir lo concerniente a:

- i. La designación del abogado a quien **EL FIDUCIARIO** otorgará poder para la defensa de **EL(LOS) LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, la determinación del valor de los honorarios y como éstos serán asumidos por **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** en proporción a su participación en la garantía, cuando ni **EL FIDEICOMITENTE** ni **EL FIDEICOMISO** provean los recursos necesarios. Sin perjuicio de lo anterior **EL FIDUCIARIO** está autorizado para constituir un apoderado provisional que atienda las primeras diligencias necesarias.
- ii. Impartir instrucciones a **EL FIDUCIARIO** en el evento de presentarse una disminución en el valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
- iii. Velar por el cumplimiento de lo aquí previsto, para lo cual recomendará todas las medidas que considere necesarias para lograrlo.
- iv. Vigilar los pagos de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, en los términos previstos en este Contrato y en el ACUERDO PRIVADO.
- v. Advertir a las partes sobre los eventos de incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
- vi. Autorizar la transferencia de los bienes inmuebles, antes de que el comprador cancele el 100% del precio de los mismos.
- vii. Designar al promotor inmobiliario de la terna presentada por **EL FIDUCIARIO**.
- viii. Darse su propio reglamento o ajustarlo cuando lo considere conveniente.
- ix. Otras medidas que considere oportuno consultar **EL FIDUCIARIO** y que interesen a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, en especial las relativas a distribución de gastos necesarios para la defensa del **FIDEICOMISO** y cualquier otro gasto requerido para el desarrollo del presente contrato, cuando ni **EL FIDEICOMISO** ni **EL FIDEICOMITENTE** suministren los recursos necesarios.

**Parágrafo Primero – Convocatoria:** Se reunirá por derecho propio en la ciudad de Medellín o en Bogotá por lo menos, una vez al mes, durante los primeros seis (06) meses, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato; durante los seis (06) meses siguientes se reunirá de manera bimestral, y en adelante se reunirá trimestralmente. La convocatoria la realizará el FIDEICOMITENTE, con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles; y en forma extraordinaria cuando sea convocado por alguno de sus miembros o el representante legal de **EL FIDEICOMITENTE**, o **EL FIDUCIARIO** que administra el **PA AIA** o el **AGENTE**

VICEPRESIDENTE  
JURIDICA  
Helm  
BANCO

BANCOLOMIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**DE SEGUIMIENTO**, con una antelación no menor a dos (2) días hábiles. Por cada reunión elegirá, dentro de sus miembros, un presidente que tendrá a su cargo la dirección de las reuniones y la facultad de citar a reuniones extraordinarias al **COMITÉ DE ACREEDORES**. La Secretaría del **COMITÉ DE ACREEDORES** estará a cargo de un representante o de la persona que **EL FIDEICOMITENTE** determine para el efecto.

**Parágrafo Segundo - Quórum:** El Comité de Acreedores deliberará válidamente con la presencia de por lo menos siete (7) de sus miembros (Quórum mínimo). Las decisiones serán tomadas por mayoría absoluta de los miembros presentes en la reunión.

**Parágrafo Tercero - Composición:** El Comité de Acreedores estará compuesto por un representante de cada uno de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**. Al Comité de Acreedores deberán asistir igualmente con voz pero sin voto, el representante legal de **EL FIDEICOMITENTE**, **EL FIDUCIARIO** o el mandatario que cada uno de estos designen mediante poder y el **AGENTE DE SEGUIMIENTO**. Cada uno de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** de los nombrados en el Comité deberá informar al representante legal de **EL FIDEICOMITENTE** el nombre de la persona que lo representará en el Comité.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA A FAVOR DE ACREEDORES - GARANTIZADOS:** El procedimiento para la expedición de los certificados en garantía será el siguiente:

- i. **EL FIDEICOMITENTE** desde la firma de este contrato, solicita la expedición de certificados de garantía a favor de cada uno de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** a prorrata de su participación, hasta por el 100% del valor comercial de los bienes inmuebles y contable de los derechos fiduciarios, desde el momento en que ingrese el primer **BIEN FIDEICOMITIDO** al **FIDEICOMISO**.
- ii. Que el **FIDEICOMITENTE** haya aportado a **EL FIDUCIARIO** los soportes que acrediten la propiedad de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** por parte del **FIDUCIARIO**, entre estos: i) Certificado de tradición y libertad de los inmuebles en la cual se registra la propiedad a favor de **EL FIDEICOMISO**, ii) avalúos comerciales vigentes, iii) pólizas de seguro todo riesgo, iv) certificación por parte de la Fiduciaria que actualmente administra el **PA SQUARE** en el cual se manifieste que el **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS - AIA S.A-BANCOS Nit. 830.053.963-6** es beneficiario de área del Fideicomiso **PA SQUARE**, con relación a 851 mts ubicados en el piso sexto, más 7 parqueaderos sencillos y 5 dobles lineales, y vi) Los últimos estados financieros del fideicomiso **PA SQUARE** debidamente suscritos por el representante legal y revisor fiscal.
- iii. **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** por medio de este documento manifiestan que conocen y aceptan el avalúo comercial de los inmuebles, el contenido del presente contrato y el estado de cada uno de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
- iv. Establecida por parte del **FIDUCIARIO** la viabilidad de la expedición de los certificados de garantía para amparar las obligaciones, procederá a expedir el correspondiente certificado a los **ACREEDORES GARANTIZADOS**.
- v. Cada **ACREEDOR GARANTIZADO** reconocido por **EL FIDUCIARIO** como tal mediante los certificados de garantía, tendrán derecho sobre el(los) bien(es) que conforman el patrimonio autónomo hasta por el valor nominal contenido en el certificado de garantía, valor dentro del cual

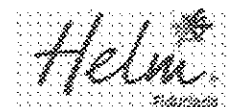
VICEPRESIDENTE  
JURADO  
Helm S.A.  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



31

*[Handwritten signature]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

se incluyen capital, intereses, gastos de cobranza etc. Adicionalmente los **ACREEDORES GARANTIZADOS** cuya(s) obligación(es) garantizada(s) supere(n) el valor nominal de su(s) certificado(s) de garantía, tendrá(n) derecho a una participación sobre un margen adicional compuesto por: **a.**- La diferencia existente entre el valor total de certificados expedidos y el valor por el cual se realice(n) o se entregue(n) en dación en pago el (los) bien(es) que constituyen el patrimonio autónomo. **b.**- Las sumas correspondientes al valor no utilizado para cubrir obligaciones garantizadas, debido a que el valor nominal de su certificado es superior al monto de sus obligaciones toda vez que éstas han sido totalmente canceladas. **c.**- Al valor resultante de sumar los conceptos contenidos en los literales a) y b) anteriores, se le deberán deducir los gastos de administración, comisiones, costos y demás gastos en que se haya incurrido para el mantenimiento del fideicomiso y realización de los bienes. El porcentaje de participación de cada acreedor sobre este margen adicional se determinará dividiendo el valor de su certificado de garantía sobre el valor total de los certificados de los acreedores cuyas obligaciones garantizadas sean superiores al valor nominal de su propio certificado multiplicado por cien.

**Parágrafo Primero: LIMITE DE CUBRIMIENTO.**- Las obligaciones garantizadas con el presente contrato de fiducia en garantía corresponderán al porcentaje determinado en el numeral **1.13.** del Capítulo Primero - Definiciones de la Primera Parte de este contrato. Sin embargo, para seguridad de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, independientemente de las obligaciones garantizadas, **EL FIDUCIARIO**, cuando así lo considere, está facultado para no expedir nuevos Certificados de Garantía, en especial cuando NO se tenga un avalúo actualizado de conformidad con lo establecido en el numeral 5.3 del capítulo primero título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 029 de 2014).

**Parágrafo Segundo: TERMINACIÓN DE LA CALIDAD DE ACREEDORES GARANTIZADOS: EL ACREEDOR – GARANTIZADO** pierde su calidad en el momento en que su certificado de garantía sea cancelado a solicitud suya.

**Parágrafo Tercero: CESIÓN.- LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** están autorizados para ceder en todo o en parte, los derechos y las obligaciones derivados de este contrato. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al **FIDUCIARIO**, suscrita por cedente y cesionario, informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del presente contrato. En todo caso, **EL FIDUCIARIO** se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que contienen la cesión. Esta cesión deberá constar en el cuerpo del certificado de garantía y tendrá validez desde el momento en que **EL FIDUCIARIO** envíe comunicación escrita dirigida al nuevo **ACREEDOR GARANTIZADO** en la que conste que ha tomado nota de la cesión; a partir de dicha fecha **EL ACREEDOR GARANTIZADO** cedente se entenderá sustituido por el cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato el cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato.

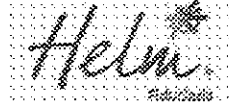
**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - BENEFICIARIOS:** Serán las personas indicadas en las definiciones del presente Contrato de Fiducia, en el numeral 1.12 del capítulo primero.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - ACTIVACIÓN DE LA GARANTÍA**

VICEPRESIDENCIA  
  
 HELM  
 S.A.

BANCOLCIERÍA  
 Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

i. **Aviso de Incumplimiento o Exigibilidad Anticipada.**- El aviso de incumplimiento o exigibilidad de la garantía deberá ser comunicado por escrito a **EL FIDUCIARIO** por parte de uno cualquiera de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** o el representante designado. Es entendido que uno cualquiera de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, a través de su representante legal, es la parte idónea para manifestar bajo su responsabilidad la exigibilidad de las obligaciones amparadas con la presente fiducia, por el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato de fiducia y en el acuerdo privado y para comunicarlo a **EL FIDUCIARIO**. La decisión de hacer efectiva la garantía, es una facultad individual de cada **ACREEDOR GARANTIZADO** de la cual puede, o no, hacer uso cuando se presente el incumplimiento o la obligación sea exigible por cualquier causa legal o convencional. No obstante, una vez declarado el incumplimiento o la exigibilidad anticipada de las obligaciones, por parte de uno de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** y notificado sobre tal hecho **EL FIDEICOMITENTE** y **EL FIDEICOMISO**, mediante comunicación dirigida a la dirección que tenga registrada en las dependencias de **EL FIDUCIARIO**, las obligaciones con los demás **ACREEDORES GARANTIZADOS** se entenderán de plazo vencido, para lo cual la presente estipulación se entiende como cláusula aceleratoria que **EL FIDEICOMITENTE** acepta y que se considera incorporada a los contratos garantizados con el patrimonio autónomo resultante de este fideicomiso. Lo anterior a menos que **EL FIDEICOMITENTE** acredite ante **EL FIDUCIARIO** la cancelación de la respectiva obligación, y **EL ACREEDOR GARANTIZADO** correspondiente no ratifique por escrito su aviso de incumplimiento o exigibilidad anticipada.

El mismo efecto de exigibilidad anticipada de los créditos y por ende, de inicio de las gestiones encaminadas a la disposición de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** para cubrir los créditos garantizados con el patrimonio autónomo, se producirá cuando existan saldos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos previstos en este contrato, provenientes de comisiones, honorarios, gastos para la conservación o defensa de los bienes, impuestos, tasas o contribuciones, o cualquier otro gasto requerido para el desarrollo de este contrato.

ii. **Notificación a EL FIDEICOMITENTE:** Una vez **EL FIDUCIARIO** reciba el aviso de incumplimiento o exigibilidad anticipada, de uno de los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, procederá a notificar a **EL FIDEICOMITENTE** o **AL DEUDOR** si fuere el caso, por escrito en la forma antes expresada, sobre tal hecho con el fin de que éste pueda comprobar, si fuere el caso y en un término máximo de diez (10) días hábiles, el pago de la obligación. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE** acredite ante **EL FIDUCIARIO** el pago de la obligación que ha motivado el aviso, **EL FIDUCIARIO** procederá a informar al respectivo **ACREEDOR GARANTIZADO** quién comunicará por escrito su decisión de mantener o no dicho aviso.

Confirmado por **EL ACREEDOR GARANTIZADO** el aviso de incumplimiento o exigibilidad anticipada, o cuando **EL FIDEICOMITENTE** no haga uso de la facultad de acreditar ante **EL FIDUCIARIO** el pago de su obligación dentro del término establecido, éste procederá a realizar todas las gestiones encaminadas a la venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.

iii. **Restitución de los bienes:** Si en el término de treinta (30) días comunes a la solicitud de restitución de **EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S)** entregado(s) en calidad de comodato, **EL FIDEICOMITENTE** no ha procedido a realizar la restitución, **EL FIDUCIARIO** entablará ante la

VICERREPRESENTANTE  
ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.  
Helm S.A.  
BANX

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

autoridad competente la acción o acciones legales pertinentes para obtener que se produzca una orden de entrega y que se ordene la ejecución de la misma. La restitución no es requisito indispensable para iniciar el proceso de venta o adjudicación en dación en pago de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**. En consecuencia **EL FIDUCIARIO** podrá ofrecer **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** en venta y suscribir contrato de promesa de venta sujeta a la condición resolutoria de la restitución por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma de la promesa de venta, salvo que el Prometiente Comprador asuma el riesgo de la entrega y decida comprar **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** con o sin restitución. Pasados seis meses sin obtener la restitución de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, se resolverá el contrato de promesa suscrito y se procederá a la dación en pago de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** a favor de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**. En este caso el valor de la dación será el sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial, asumiendo **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, desde la fecha de la Dación, todas las acciones judiciales tendientes a lograr la entrega de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** y exonerando por tanto a **EL FIDUCIARIO** de toda responsabilidad derivada de la no entrega por parte del **COMODATARIO**.

iv. **Procedimiento de Venta de inmuebles que conforman los BIENES FIDEICOMITIDOS:** En el caso en que de conformidad con este contrato, sea necesario vender **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, **EL FIDUCIARIO**, procederá a ofrecerlo(s) en venta bajo los siguientes parámetros:

- a. **EL FIDUCIARIO** ofrecerá **EL(LOS) BIEN(ES)** en venta, directamente o por intermediario o comisionista, para lo cual el precio de enajenación será igual al valor comercial de el(los) bien(es), según el avalúo vigente realizado en desarrollo de este contrato. En caso en que el avalúo disponible tuviese una antigüedad superior a dos años, **EL FIDUCIARIO** procederá a solicitar los recursos necesarios para realizar un nuevo avalúo a **EL FIDEICOMITENTE**, o a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**. En el evento en que no suministren dichos recursos, el avalúo para efectuar el procedimiento contemplado en la presente cláusula y en la cláusula siguiente, será el último que se hubiese realizado durante la vigencia del contrato.
- b. Transcurridos tres (3) meses sin que **EL FIDUCIARIO** pudiese vender **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** por el ciento por ciento (100%) del valor del avalúo, procederá a ofrecerlos durante tres (3) meses, hasta por un precio mínimo equivalente al setenta por ciento (70%) del mismo avalúo. El plazo máximo de pago será de seis (6) meses contados a partir de la firma de la correspondiente promesa, a menos que **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, reunidos en el **COMITÉ DE ACREEDORES** decidan otra cosa.
- c. Recibido el precio de venta de los bienes inmuebles fideicomitidos, **EL FIDUCIARIO** procederá a invertirlo por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE** en el Fondo de Inversión Colectiva – **CREDIFONDO**, y a informar sobre tal hecho a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** al día hábil siguiente, a fin de que éstos certifiquen, mediante comunicación escrita dirigida a **EL FIDUCIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, el monto de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** y/o de **EL**

VICEPRESIDENTE  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**FIDEICOMISO.** EL FIDUCIARIO procederá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual haya quedado debidamente registrada o perfeccionada la venta, a distribuir entre **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** las sumas garantizadas de acuerdo con sus montos de participación en la garantía y hasta concurrencia del valor del patrimonio autónomo, previa deducción de las comisiones, impuestos y cualquier gasto pagado por EL FIDUCIARIO y/o **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** por cuenta del FIDEICOMISO y/o de EL FIDEICOMITENTE. EL FIDUCIARIO exigirá la entrega de los pagarés con nota de cancelación, en el evento de pago total de las obligaciones garantizadas con este contrato, o la constancia de la nota de abono parcial, caso en el cual **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** conservarán los pagarés correspondientes.

- d. En caso de que quedare un saldo después de haberse efectuado el pago total del **SERVICIO DE LA DEUDA** a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** este será entregado a **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a dicha distribución.
  - e. En caso de que el producto de la venta de **EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S)**, descontados los gastos, honorarios y comisiones, fuere insuficiente para cubrir íntegramente las acreencias, se distribuirá a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** en proporción al valor de su certificado de garantía, sin exceder el valor del crédito garantizado con esta fiducia.
- v. **Suspensión de las gestiones de venta:** La venta de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** podrá suspenderse en cualquier momento, cuando **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** que hubieren avisado el incumplimiento o exigibilidad de la garantía comuniquen por escrito a **EL FIDUCIARIO** que el deudor se encuentra al día con sus obligaciones vencidas o consientan en la subsanación de otro tipo de incumplimiento, siempre que se cumplan dos requisitos: (i) No exista promesa de compraventa celebrada con un tercero, y (ii) Los demás **ACREEDORES GARANTIZADOS** renuncien a su facultad de acelerar los plazos, mediante comunicación escrita dirigida a **EL FIDUCIARIO**.

**Parágrafo: RESPONSABILIDAD.- EL FIDUCIARIO** no responderá por el contenido de las liquidaciones que se le presenten, ni de la bondad, regularidad o certeza de los títulos y demás soportes que las justifiquen, solo **EL ACREEDOR GARANTIZADO** responderá(n) por su exactitud. Cualquier reclamación producto de una liquidación errónea deberá adelantarse directamente por **EL FIDEICOMITENTE** ante **EL ACREEDOR GARANTIZADO** correspondiente, de acuerdo con el procedimiento previsto en la ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - PROCEDIMIENTO DE DACIÓN EN PAGO DE EL BIEN FIDEICOMITIDO.-** Transcurridos seis (6) meses desde la iniciación de las gestiones de venta por ejecución de la garantía según el procedimiento indicado en la cláusula anterior, sin que se hubiere recibido una oferta de compra por el precio mínimo establecido, **EL FIDUCIARIO** notificará a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** de este hecho y les comunicará que procederá a transferir el derecho de dominio y posesión a título de Dación en Pago. **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** tendrán un término de cinco (5) días hábiles a partir de la notificación para manifestar a **EL FIDUCIARIO** la no aceptación de la Dación en Pago, en cuyo caso se entenderá que renuncian automáticamente a la garantía, situación que deberá ser advertida en la comunicación del **FIDUCIARIO** y en este sentido se acrecerá el valor de la garantía de

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
Helm S.A.  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

35



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

los demás **ACREEDORES GARANTIZADOS**, si los hubiere y/o de **EL FIDEICOMITENTE**. Si **EL FIDUCIARIO** no recibiere dicha comunicación en el término previsto, transferirá el derecho de dominio y posesión a título de Dación en Pago a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** en proporción al valor de sus obligaciones insolutas garantizadas con este contrato, para lo cual se tomará como valor de **EL(LOS) BIEN(ES)** el sesenta y cinco por ciento (65%) del último avalúo comercial, salvo que **EL(LOS) BIEN(ES)** no haya(n) sido restituído(s) por **EL FIDEICOMITENTE**, caso en el cual el valor de la dación en pago será el sesenta por ciento (60%) del último avalúo comercial. La dación en pago se efectuará a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** a prorrata de su participación en la garantía según el valor de los créditos adeudados por **EL FIDEICOMITENTE** y/o por **EL FIDEICOMISO**, en la fecha de formalizarse la operación y con base en la certificación, emitida por escrito y remitida a **EL FIDUCIARIO** por parte de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, sobre el monto de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** y/o de **EL FIDEICOMISO**. En este evento, **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** deberán cancelar a **EL FIDUCIARIO**, por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, los gastos y comisiones adeudados por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL FIDUCIARIO** hasta esa fecha y los gastos notariales y de registro que se originen con ocasión de la escritura de dación en pago. En caso de que el valor de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** dado(s) en pago fueren insuficientes para cubrir íntegramente las acreencias, se entregarán dichos recursos a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** en proporción al valor de su certificado de garantía, sin exceder el valor del crédito garantizado con esta fiducia.

**Parágrafo.-** Mediante la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE** y **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** acuerdan que **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** quedan facultados para solicitar a **EL FIDUCIARIO** la dación en pago una vez notificado el incumplimiento de las obligaciones garantizadas con el presente contrato y/o iniciado el proceso de activación de la garantía por el cien por ciento (100%) del último avalúo comercial de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, en proporción al valor de las obligaciones insolutas garantizadas con este contrato, sin que por ello se entienda que **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** están obligados a aceptar la dación, o que renuncian a reclamar en dinero el valor de su acreencia por no aceptarla.

Sin embargo, transcurrido el tiempo previsto en la cláusula décima séptima de este contrato, sin que se hubiere recibido oferta de compra por el precio mínimo de venta y en las condiciones exigidas en este contrato, y una vez notificados de este hecho sin que hubieran manifestado a **EL FIDUCIARIO** su negativa de aceptar la dación en pago en el término previsto, esto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la notificación por parte de **EL FIDUCIARIO**, se entenderá que **EL ACREEDOR GARANTIZADO** renuncia a la garantía, condición que deberá ser advertida por el **FIDUCIARIO** en la comunicación que dirija a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, y por lo tanto será obligatorio para los demás **ACREEDORES GARANTIZADOS** recibir **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** en dación en pago, si **EL ACREEDOR GARANTIZADO** no comparece a la Notaría en la fecha prevista para la firma de la escritura pública de dación en pago, desde ya confiere poder irrevocable para que **EL FIDUCIARIO** acepte la dación en su nombre y reciba el bien, manifestando que lo recibe a entera satisfacción, sin que se pueda predicar alguna responsabilidad de **EL FIDUCIARIO** derivada de la tenencia de el(los) mismo(s). Para este último evento, **EL FIDUCIARIO** tomará como valor de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** el que conste en la última certificación remitida por **EL ACREEDOR GARANTIZADO**.

VICEPRESIDENCIA  
Helm  
Bank

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

*Helmi*

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA : PROCEDIMIENTO DE DISTRIBUCIÓN DE LOS DINEROS PROVENIENTES DEL SEGURO EN CASO DE DESTRUCCIÓN DE EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S).**- Es obligación de **EL FIDEICOMITENTE** contratar y mantener vigente durante todo el tiempo de duración del presente contrato, seguros con una compañía legalmente establecida en Colombia, previamente aprobada por **EL FIDUCIARIO**, que ampare **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** contra todo riesgo, por una suma igual o superior al valor indicado en el último avalúo comercial. En caso de ocurrir alguno de los siniestros indicados **EL FIDUCIARIO**, como primer beneficiario de la póliza, por cuenta del Patrimonio Autónomo, cobrará la correspondiente indemnización a la Compañía de Seguros. **EL FIDUCIARIO** invertirá dicha suma en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta y siempre que ninguno de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** no le hayan dado aviso de incumplimiento o exigibilidad anticipada de la garantía, procederá a citar a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** para el quinto (5º) día hábil siguiente a la recepción del dinero, con el fin de que éstos reunidos en cuerpo colegiado junto con **EL FIDEICOMITENTE**, decidan si la indemnización se debe destinar al pago de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** o de **EL DEUDOR** o a la sustitución de la garantía inicialmente otorgada. En el primero de los casos **EL FIDUCIARIO** procederá a distribuir la indemnización recibida en la forma y términos previstos en el presente contrato, para distribución del precio de venta del inmueble. En el segundo caso, las partes deberán suscribir, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión mencionada, un nuevo contrato de fiducia o encargo fiduciario de garantía que sustituya el presente, el cual continuará amparando en el mismo porcentaje las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** o **EL DEUDOR** a favor de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**. Si dentro del plazo aquí estipulado, el nuevo contrato no se ha firmado, **EL FIDUCIARIO** procederá, previa deducción de las comisiones, impuestos y cualquier gasto pagado por **EL FIDUCIARIO** y/o **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** por cuenta del **FIDEICOMISO** y/o de **EL FIDEICOMITENTE**, a pagar las obligaciones garantizadas y a liquidar el fideicomiso.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA - GASTOS DEL FIDEICOMISO / PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Estarán a cargo del FIDEICOMITENTE y/o del PATRIMONIO AUTÓNOMO solidariamente, siempre y cuando éste cuente con los recursos suficientes, los siguientes gastos:

- i. **Gastos de Administración:** Los gastos que ocasione la vigilancia y conservación de el(los) inmueble(s), el pago de los impuestos, sanciones, multas, tasas y contribuciones y el pago de los seguros que lo amparan, así como los gastos de la presente escritura y los de su registro, los gastos de la venta y los de la dación en pago y cualquier otro gasto o costo necesario para el desarrollo de este contrato.
- ii. **Gastos del Fideicomiso:** Los costos y gastos que se causen como consecuencia de la ejecución de la presente fiducia mercantil, tales como avalúos, comisiones fiduciarias, comisiones de venta, honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses de **EL FIDEICOMISO**, gastos extraordinarios que ocasione el suministro de información, estados financieros auditados y/o rendición de cuentas a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** y a **EL FIDEICOMITENTE**, las demás obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero. - Mecanismo De Pago:** Los gastos, costos, comisiones, descritos en esta cláusula se pagarán, por parte de **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL FIDEICOMISO**. **EL FIDUCIARIO** podrá pagarlos con cargo a **EL FIDEICOMISO** y en el evento en que no alcancen a ser cubiertos por éste, serán asumidos

VICERESIDENTE  
Helmi  
Banco

BARCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

37





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

solidariamente por EL FIDEICOMITENTE, quien deberá pagarlos contra la presentación de la cuenta de cobro por parte de EL FIDUCIARIO.

**Parágrafo Segundo.- Incumplimiento en el Pago de Los Seguros: LOS ACREEDORES GARANTIZADOS y/o EL FIDUCIARIO** podrá(n) por cuenta del FIDEICOMITENTE, renovar los seguros y pagar las primas y costos adicionales que implique la vigencia de los contratos de seguros, en caso de que EL FIDEICOMITENTE no lo haga y no asumirá(n) responsabilidad alguna frente a EL FIDEICOMITENTE, por cambios en los costos adicionales que implique y/o condiciones de los seguros tomados durante la vigencia del presente contrato, que lleguen a afectar las renovaciones de los mismos. **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** tendrá(n) derecho a cobrar a EL FIDEICOMITENTE los pagos que hagan por este concepto. No obstante lo anterior, si **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** no optare(n) por mantener asegurado el inmueble o no pagare(n) oportunamente las primas de los seguros, dentro de los términos y condiciones estipulados dentro de las respectivas pólizas EL FIDUCIARIO queda autorizado para que, a su juicio, contrate dicho seguro por la suma que lo estime conveniente por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO o a pagar el valor de la prima por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO y éstos a su vez quedan obligados a reembolsarle las cantidades erogadas por esta causa junto con los intereses moratorios a las tasa máximas legalmente permitidas. Es entendido que esta facultad de mantener asegurado(s) el(los) inmueble(s) por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, en caso de que éste no lo hiciera, no implica en ningún caso ni en forma alguna responsabilidad para EL FIDUCIARIO ni para **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** quienes pueden no hacer uso de ella.

**Parágrafo Tercero.- Fiducia De Administración:** Para cubrir los gastos aquí mencionados, EL FIDEICOMITENTE podrá constituir un fideicomiso de inversión, para que su capital y/o sus rendimientos sean utilizados para sufragar tales gastos

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA.- PRELACIÓN DE PAGOS:** La prioridad u orden de aplicación de los pagos con el producto de la venta y/o ingreso de recursos que hacen parte de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS durante la vigencia del contrato (antes de la etapa de ejecución de la garantía), será el siguiente:

- a. En primer orden todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO** incluida la remuneración de **EL FIDUCIARIO**, los gastos en que haya incurrido o deba incurrir en cumplimiento del presente negocio **FIDUCIARIO** y defensa de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y los impuestos, que por cualquier concepto deba pagar este **FIDEICOMISO**.
- b. En segundo orden la deuda del TRAMO B: se amortizará con el producto de la venta de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, recursos que se destinarán así: los primeros diez mil millones (\$10.000.000.000.00) netos serán para el flujo de caja (capital de trabajo) de **EL FIDEICOMITENTE** y de esta suma en adelante los recursos netos provenientes de las ventas se distribuirán así: el setenta por ciento (70%) para el flujo de caja de **EL FIDEICOMITENTE**, hasta completar diecinueve mil millones (\$19.000.000.000.00) y el treinta por ciento (30%) para el pago a los **ACREEDORES BENEFICIARIOS**, quienes primero abonarán a los intereses causados del **TRAMO B**; en caso de quedar excedentes se aplicarán a la cancelación de los intereses causados correspondientes a los doscientos (200) puntos básicos acumulados del **TRAMO A** (porción de intereses correspondientes al periodo de gracia que se difiere), luego se abonará al capital del

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**TRAMO B** y por último al capital del **TRAMO A**. Se aclara que los recursos que se reciban correspondientes a los activos que se vendan antes de conformar el **PA AIA** o de la constitución de la **GARANTÍA PRENDARIA**, se descontarán de la suma que se destina al flujo de caja de **EL FIDEICOMITENTE**. Una vez se hayan efectuado ventas de activos y completado los recursos netos por diecinueve mil millones (\$19.000.000.000.00) para la caja de AIA, el 100% de los recursos provenientes de las ventas de los activos mencionados serán para los **ACREEDORES BENEFICIARIOS** y se aplicarán según la prelación de pagos establecida en el **ACUERDO PRIVADO**.

Se deja establecido que cuando ocurra la venta de los activos que conforman el PACALIMA- COLPATRIA, cuyos derechos económicos serán aportados por EL FIDEICOMITENTE de acuerdo con su participación porcentual a EL FIDEICOMISO, con el producto de la venta de estos activos, se pagará en primer lugar el pasivo que el PA CALIMA tiene contraído con el Banco Colpatría, y el excedente se utilizará para pagar a prorrata todos los ACREEDORES GARANTIZADOS de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el presente acuerdo.

**EL FIDEICOMITENTE** deberá certificar al **FIDUCIARIO** el ingreso de recursos provenientes de la venta de los activos que conforman el PACALIMA- COLPATRIA para que **EL FIDUCIARIO** aplique la prelación de pago antes mencionada.

**Parágrafo Primero:** En todo caso se deja establecido que los recursos producto de la venta o ingreso de recursos de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, se destinarán 100% a abonar así: primero a los intereses del **TRAMO B**, luego los intereses correspondientes a los doscientos (200) puntos básicos acumulados del **TRAMO A**, luego se abonará al capital del **TRAMO B** y por último al capital del **TRAMO A**.

**Parágrafo Segundo:** En caso de duda en la prelación de pagos, se deberá consultar lo establecido en la cláusula sexta del ACUERDO PRIVADO. En caso de que persista una duda fundada, se podrá consultar al COMITÉ DE ACREEDORES.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR PAGOS:**

- i. Los pagos que el **FIDUCIARIO** realizará con los recursos producto de la venta o ingreso de recursos de los BIENES FIDEICOMITIDOS se realizarán conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera de este contrato.
- ii. En el momento que hayan recursos en el FIDEICOMISO se realizará el pago de las obligaciones a favor de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, sin que se requiera instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** y de conformidad con la información que sobre el **SERVICIO DE LA DEUDA** remita **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, relacionada con la variación de la tasa de interés y, por lo tanto, la cuota específica a pagar, **EL FIDUCIARIO** realizará la transferencia de los recursos para atender los pagos por concepto de capital, intereses y demás, hasta concurrencia de los recursos disponibles en el FIDEICOMISO.
- iii. Los pagos se realizarán únicamente mediante abono en cuenta a través del Sistema Electrónico ACH.



BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

39  
*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signatures and initials]*  
VICERRECTORIA  
JURIDICA  
Helm  
BANK



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- iv. EL FIDUCIARIO procederá a efectuar los pagos y/o traslados de recursos por cuenta del FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO, hasta el monto de los recursos que existiesen en el PATRIMONIO AUTONOMO y hasta el límite que corresponda a cada uno de ellos, razón por la cual no realizará pagos sobre cheques en canje.
- v. Al finalizar el contrato, EL FIDUCIARIO realizará los pagos que se encuentren pendientes de hacer, con cargo a los recursos entregados si los hubiere, y dejará constancia de este hecho en el acta de liquidación.
- vi. El numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario establece que, con relación a cada uno de los Patrimonios Autónomos administrados por EL FIDUCIARIO, está en la obligación de cumplir con los compromisos señalados en las normas legales para los contribuyentes, retenedores y responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le asignara un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los FIDEICOMISOS que administra en desarrollo de su objeto social. Por lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, EL FIDUCIARIO deberá practicar retención en la fuente sobre los valores pagados o abonados en cuenta, susceptibles de constituir ingreso tributario para los beneficiarios de los mismos, a las tarifas que correspondan a la naturaleza de los respectivos ingresos, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**PARÁGRAFO: EL FIDUCIARIO** no será responsable de que las facturas remitidas como soportes para la realización de los pagos cumplan los requisitos de Ley para efectos del artículo 617 del Estatuto Tributario. Dicha verificación será responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA - GASTOS DEL FIDEICOMISO - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN -:** Los gastos que ocasione la vigilancia y conservación de **LOS BIENES INMUEBLES FIDEICOMITIDOS**, el pago de los impuestos, sanciones, multas, tasas y contribuciones y el pago de los seguros que lo amparan, así como los gastos de la escritura de transferencia de los bienes inmuebles, por la cual se incrementa el **FIDEICOMISO** y los de su registro, serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE**. Igualmente serán de cargo del **FIDEICOMITENTE**, los gastos de la venta y los de la dación en pago y cualquier otro gasto o costo necesario para el desarrollo de este contrato

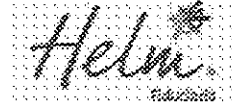
De igual forma serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE** solidariamente, los costos y gastos que se causen como consecuencia de la ejecución de la presente fiducia mercantil, tales como avalúos, comisiones fiduciarias, comisiones de venta, honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses de **EL FIDEICOMISO**, gastos extraordinarios que ocasione el suministro de información, estados financieros auditados y/o rendición de cuentas a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** y al **FIDEICOMITENTE**, las demás obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMISO**, así como cualquier otro gasto en que incurra el **FIDUCIARIO Y/O EL FIDEICOMISO**, en desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil.

**Parágrafo Primero: MECANISMO DE PAGO.-** Los gastos, costos, comisiones fiduciarias, descritos en esta cláusula, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE**, quien deberán pagarlos contra la presentación de la cuenta de cobro por parte de **EL FIDUCIARIO**.

**Parágrafo Segundo: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS SEGUROS.-** **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** podrán por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, renovar los seguros y pagar las primas y

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

costos adicionales que implique la vigencia de los contratos de seguros, en caso de que EL FIDEICOMITENTE no lo haga y no asumirá(n) responsabilidad alguna frente a EL FIDEICOMITENTE, por cambios en los costos adicionales que implique y/o condiciones de los seguros tomados durante la vigencia del presente contrato, que lleguen a afectar las renovaciones de los mismos. **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** tendrá(n) derecho a cobrar a EL FIDEICOMITENTE los pagos que hagan por este concepto. No obstante lo anterior, si **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** no optare(n) por mantener asegurado el inmueble o no pagare(n) oportunamente las primas de los seguros, dentro de los términos y condiciones estipulados dentro de las respectivas pólizas EL FIDUCIARIO queda autorizado para que, a su juicio, contrate dicho seguro por la suma que lo estime conveniente por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO o a pagar el valor de la prima por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO y éstos a su vez quedan obligados a reembolsarle las cantidades erogadas por esta causa junto con los intereses moratorios a las tasa máximas legalmente permitidas. Es entendido que esta facultad de mantener asegurado(s) el(los) inmueble(s) por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, en caso de que éste no lo hiciera, no implica en ningún caso ni en forma alguna responsabilidad para EL FIDUCIARIO ni para **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** quienes pueden no hacer uso de ella.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA - DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** El presente contrato tendrá una duración señalada en el numeral 6 del capítulo segundo. No obstante lo anterior, este contrato permanecerá vigente mientras existan certificados de garantía vigentes como garantía de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE y a favor de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato es **IRREVOCABLE**, porque así lo establecen las partes y por cuanto se celebra a favor de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**. En consecuencia no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por EL FIDEICOMITENTE, requiriendo la autorización y aceptación expresa y escrita los **ACREEDORES GARANTIZADOS**, si los hubiere.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA - REMUNERACIÓN DEL FIDUCIARIO:** Por sus servicios, EL FIDUCIARIO tendrá derecho a las comisiones establecidas en el numeral 8 del Capítulo Primero de la Primera Parte – cláusula de condiciones – del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones mencionadas no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso, ni los costos en que incurra EL FIDUCIARIO, para la defensa de EL FIDEICOMISO, los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, costos que deberán ser asumidos por EL FIDEICOMITENTE y en defecto de éste, suministrados por **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**.

**Parágrafo Segundo:** El pago de la comisión fiduciaria aquí pactada, será obligación del FIDEICOMITENTE. En el evento en que éstas no sean canceladas dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, EL FIDUCIARIO podrá exigir su pago judicialmente, por lo que EL FIDEICOMITENTE, declara aceptar y conocer que el presente documento tendrá el mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo su cobro al FIDEICOMITENTE o **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, según sea el caso.

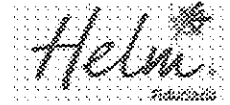


VICERESIDENTE  
Helmi S.A.  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

41





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

**Parágrafo tercero:** Las gestiones adicionales que lleve a cabo **EL FIDUCIARIO** y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este contrato se facturarán de manera separada siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE** haya autorizado por escrito dichas gestiones.

**Parágrafo cuarto: Pagaré de Contragarantía.** **EL FIDEICOMITENTE** otorgará a favor de **EL FIDUCIARIO** un pagaré con espacios en blanco y una carta de instrucciones, para atender cualquier obligación generada en desarrollo de este contrato (Comisiones y gastos que genere el fideicomiso).

**Parágrafo quinto:** En el evento en haya recursos en el **FIDEICOMISO** las comisiones indicadas anteriormente serán descontadas directamente de éste. La totalidad de los gastos de administración del encargo, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y liquidación del presente contrato, serán de cargo del **FIDEICOMISO** siempre y cuando cuente con los recursos suficientes y solidariamente del **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Sexto:** La comisión fiduciaria será cancelada por **EL FIDEICOMISO**, si los recursos del **FIDEICOMISO** no fueran suficientes los pagará directamente **EL FIDEICOMITENTE**. En el evento que no existan recursos para el pago de las mismas o éstas no sean canceladas dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro a **EL FIDEICOMITENTE**, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. **EL FIDEICOMITENTE** acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **EL FIDUCIARIO** suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de **EL FIDUCIARIO** junto con este contrato, tendrán mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro al **FIDEICOMISO** y/o a **EL FIDEICOMITENTE** y renuncia desde ya a que se le requiera para constituirlo en mora.

**Parágrafo Séptimo:** **EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente contrato, da instrucción irrevocable a favor de **EL FIDUCIARIO**, para atender cualquier obligación, y/o gasto generado en desarrollo del presente contrato de fiducia de administración, con cargo, a los recursos que tuviere en **EL FIDUCIARIO** y/o en el **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, es decir, autorizando su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático **EL FIDUCIARIO** informará esta situación a **EL FIDEICOMITENTE**.

**CLÁUSULA VIGESIMA SÉPTIMA - CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO:** El presente contrato terminará por su cumplimiento o por las causales previstas en la Ley. Serán causa expresa de terminación de este contrato de fiducia las siguientes:

- i. La declaración judicial en firme, mediante la cual **EL FIDUCIARIO** sea privado de la propiedad de **EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S)** o del derecho a la restitución. **EL FIDUCIARIO** no asume responsabilidad alguna frente a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** o a terceros por este concepto.
- ii. La falta de recursos de **EL FIDEICOMISO** o el no suministro de los mismos por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, para proveer la administración, conservación y avalúo de **EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S)**, así como la remuneración de **EL FIDUCIARIO** o cuando **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** no suministre(n) lo necesario.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICO  
Helm S.A.  
BANCO



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- iii. Cuando a solicitud de EL FIDEICOMITENTE todos **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** manifiesten por escrito a EL FIDUCIARIO que EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMISO se encuentran a paz y salvo en todas sus obligaciones garantizadas mediante el presente contrato. EL FIDUCIARIO en este caso está obligado a transferir EL(LOS) BIEN(ES) FIDEICOMITIDO(S) a favor de EL FIDEICOMITENTE, para lo cual elaborará la minuta de transferencia, tramitará el paz y salvo notarial correspondiente y citará por escrito a EL FIDEICOMITENTE, fijando la fecha, hora y notaría en que ésta deba formalizarse. Los gastos de escrituración y registro que ocasione la mencionada transferencia, así como las diligencias necesarias para el registro de la escritura pertinente, serán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE no acudiere al otorgamiento de la escritura de transferencia, EL FIDEICOMITENTE, desde ya, mediante la suscripción del presente contrato, otorga poder especial, pero amplio y suficiente, a EL FIDUCIARIO para que, en su nombre, comparezca a suscribir la escritura pública de restitución a su favor de los bienes inmuebles que conforman el fideicomiso y a declararlos recibidos a entera satisfacción, en los eventos de terminación y/o liquidación del presente contrato de fiducia. La citación para la suscripción de la escritura pública deberá realizarse por correo certificado, con cinco (5) días hábiles de anticipación. La Notaría, la fecha y la hora, serán de libre escogencia de EL FIDUCIARIO.
- iv. Por determinación unilateral y a su discreción por parte de **EL FIDUCIARIO**, facultad que expresamente se reserva, no solamente limitada a los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio. En este caso no habrá lugar a indemnización alguna a favor de **EL FIDEICOMITENTE y/o LOS ACREEDORES GARANTIZADOS.**
- v. Por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240, del Código de Comercio.
- vi. Las demás causales de ley, en especial las indicadas en el artículo 1232 del Código de Comercio.

**Parágrafo Primero:** Las causales de terminación serán notificadas por escrito a la otra parte para que un término máximo de quince (15) días hábiles proceda a subsanarlas.

**Parágrafo Segundo:** En el evento de terminación unilateral, previamente y si es necesario, se llevará a cabo la cesión del contrato de fiducia y la transferencia de los bienes fideicomitados a favor de la sociedad fiduciaria que designen conjuntamente y por escrito **EL FIDEICOMITENTE y LOS ACREEDORES GARANTIZADOS.** En todo caso, los gastos de escrituración y registro que ocasione la mencionada transferencia, así como las diligencias necesarias para el registro de la escritura pertinente, estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

**CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.-** Acaecida la terminación del contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión del **EL FIDUCIARIO** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación de **EL FIDEICOMISO.** Para ese efecto **EL FIDUCIARIO** procederá a:

- 1. El pago de las sumas que se le deban por concepto de comisiones fiduciarias y de los gastos en que haya incurrido en cumplimiento del presente negocio fiduciario. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma a favor de **EL FIDUCIARIO**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarlo a la orden de **EL FIDUCIARIO** el segundo (2º) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva.

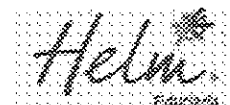


VICERESIDENCIA  
INGENIEROS  
Helm  
BANCA

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

43





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

2. Rendir las cuentas de su gestión de conformidad con el mecanismo que haya empleado para rendir los informes periódicos de gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de haberse presentado dichas cuentas a **EL FIDEICOMITENTE** y a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** sin que se hayan recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que **EL FIDUCIARIO** haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte de **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL ACREEDOR GARANTIZADO** se entenderá que se habrá aprobado la rendición de cuentas y el acta de liquidación; se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**Parágrafo Primero:** **EL FIDEICOMITENTE**, mediante la suscripción del presente contrato, otorga poder especial, pero amplio y suficiente, a **EL FIDUCIARIO** para que, en su nombre, comparezca a suscribir la escritura pública de restitución a su favor de los bienes inmuebles que conforman el fideicomiso y a declararlos recibidos a entera satisfacción, en los eventos de terminación y/o liquidación del presente contrato de fiducia. La citación para la suscripción de la escritura pública deberá realizarse por correo certificado, con cinco (5) días hábiles de anticipación. La Notaria, la fecha y la hora, serán de libre escogencia de **EL FIDUCIARIO**.

**Parágrafo Segundo.-** Durante el período de la liquidación, **EL FIDUCIARIO** sólo podrá, en desarrollo de este contrato, realizar las gestiones necesarias para este fin.

**CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA - CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.-** **EL FIDEICOMITENTE** no podrá ceder el presente contrato, total ni parcialmente, a ninguna persona sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte y de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato y **EL FIDUCIARIO** se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen. La notificación a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** se dará mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en los archivos de **EL FIDUCIARIO** entendiéndose que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se recibió la comunicación, no se ha obtenido respuesta, **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** aceptan la cesión efectuada por **EL FIDEICOMITENTE**.

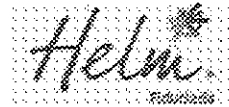
**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - MODIFICACIONES:** Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por las partes, esto es, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL FIDUCIARIO**, previa aprobación de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA -DIRECCIONES DE LAS PARTES:** Para todos los efectos de este contrato, las partes registran las direcciones establecidas en el numeral primero, segundo y tercero del capítulo segundo de la cláusula de condiciones, o en los formatos de vinculación que sean allegados a **EL FIDUCIARIO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** Por disposición legal la responsabilidad del **FIDUCIARIO** es de medio y no de resultado de la cual responderá hasta de la culpa leve, por lo tanto la responsabilidad del **FIDUCIARIO** se extiende a la diligencia y poner los medios adecuados para lograr un resultado sin que en ningún momento se entienda que **EL FIDUCIARIO** garantiza

VICEPRESIDENTE  
JURÍDICA  
Helm  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

la consecución del mismo, por lo que no será responsable de las pérdidas que se llegaren a ocasionar en desarrollo del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Los pagos que debe efectuar **EL FIDUCIARIO** a nombre del **EL FIDEICOMITENTE** serán hechos hasta concurrencia de los recursos que se encuentren en **EL FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Segundo:** **EL FIDUCIARIO** no es responsable por el cobro prejurídico, ni jurídico que se puedan derivar de la facturación o cobro de los **DERECHOS ECONÓMICOS** ni de ninguna otra que, en desarrollo de su objeto social, realice **EL FIDEICOMITENTE**, ni es responsable por el cumplimiento de la obligación de pago y transferencia a cargo de **LOS PAGADORES**.

**Parágrafo Tercero:** Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad **EL FIDUCIARIO** no es coadministrador, ni codirector de **EL FIDEICOMITENTE**, bajo ninguna circunstancia.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDUCIARIO** no contrae responsabilidad alguna por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

**Parágrafo Quinto:** **EL FIDUCIARIO** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para el cabal cumplimiento del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes contractuales o legales por parte de **EL FIDEICOMITENTE**. En este sentido la finalidad del contrato es la administración de los recursos entregados para el cumplimiento de los fines aquí establecidos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA - AUTORIZACION:** **EL FIDEICOMITENTE** autoriza al **FIDUCIARIO**, esto es, a **HELM FIDUCIARIA S.A.**, a su matriz y a las filiales y subsidiarias de ésta o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera, administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, a **DATA CREDITO** o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos que tengan fines de información, financieros estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, todos mis(nuestros) datos personales económicos, incluyendo la información referente a mi(nuestro) comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con la sociedad fiduciaria **HELM FIDUCIARIA S.A.**, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta. Como consecuencia de esta autorización la sociedad fiduciaria **HELM FIDUCIARIA S.A.**, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán consultar e incluir mis(nuestros) datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado mi(nuestro) actual y pasado comportamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional. Así mismo, la presente autorización implica que la sociedad fiduciaria **HELM FIDUCIARIA S.A.**, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio,



VICERESIDENTE  
Helmi  
BANK

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

45



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

los datos suministrados por mí(nosotros) a que la sociedad fiduciaria HELM FIDUCIARIA S.A, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y la sociedad fiduciaria HELM FIDUCIARIA S.A y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta.

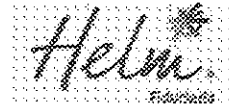
**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA - RIESGO CREDITICIO (SARC):** Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitidos, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a **EL FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- DE GESTIÓN DE RIESGOS: LAS PARTES** manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato de Fiducia, y con la finalidad de cumplir lo establecido en el numeral 2.3.9 de la Circular Externa Número 29 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, para el presente contrato las partes han establecido los siguiente mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- i. Se establece un procedimiento para la transferencia de los **ACTIVOS** y/o derechos económicos objeto del contrato de fiducia, con el fin de mitigar al máximo la posibilidad que los **ACTIVOS** y/o derechos económicos que conformaran el **FIDEICOMISO** no ingresen al mismo.
- ii. Se establece un procedimiento para efectuar los pagos o, en general, la entrega de recursos o **ACTIVOS**, de conformidad con lo que se requiera en desarrollo de este contrato.
- iii. Se realizó el estudio de títulos sobre los Inmuebles.
- iv. Se realizó un avalúo Técnico realizado por un tercero especializado que permita determinar el valor de la garantía.
- v. **EL FIDEICOMITENTE** comparece en la escritura pública de transferencia del inmueble a garantizar el saneamiento.
- vi. **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** serán entregados en comodato **AL FIDEICOMITENTE** o a quien este indique con el fin que el comodatario asuma las obligaciones derivadas de la tenencia del inmueble en especial su cuidado y vigilancia.
- vii. De conformidad con lo establecido en este Contrato se solicitaran en caso de ser necesario la existencia de pólizas sobre los bienes inmuebles que serán transferidos al **FIDEICOMISO**.
- viii. Cuando se soliciten modificaciones al Contrato de Fiducia, además de la firma de todas las partes que intervinieron en su celebración, se solicitará autorización expresa y escrita a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS** de Certificados de garantía en la cual acepten previamente los cambios del Contrato.
- ix. Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitidos, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a **EL FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

VICEPRESIDENTE JURÍDICO  
HELM FIDUCIARIA S.A.  
BANQUE

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

En todo caso las partes manifiestan que conocen y aceptan que la anterior gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del negocio, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato de Fiducia se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerdan las partes.

Adicionalmente **EL FIDUCIARIO** cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - EXONERACIÓN DE MEDICIÓN DE RIESGO DE MERCADO (VaR):** **LOS FIDEICOMIENTES** conoce las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado y de forma libre y voluntaria exonera a **HELM FIDUCIARIA S.A.** en la aplicación de las reglas para la medición de este riesgo y su respectiva transmisión al ente de control en cuanto al presente Contrato de Fiducia.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-** Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitidos, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a **EL FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA - INDEMNIDAD:** El **FIDEICOMITENTE** y los **ACREEDORES GARANTIZADOS** mantendrán indemne al **FIDUCIARIO** por la depreciación, deterioro o insuficiencia de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** para cubrir las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, en la medida en que los **ACREEDORES GARANTIZADOS** declaran que han aprobado las condiciones de enajenación de los bienes inmuebles que conforman los **BIENES FIDEICOMITIDOS** conforme al "Procedimiento De Venta De Los Inmuebles que Conforman el Fideicomiso durante la Ejecución del Contrato" establecido en este contrato, conforme a lo acordado con el **FIDEICOMITENTE** en el **ACUERDO DE PAGO**, así como las condiciones de los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS** sujetos a la finalidad de este contrato, en la medida en que es responsabilidad exclusiva de los **ACREEDORES GARANTIZADOS** verificar la viabilidad de la garantía que respalda **LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA** de conformidad con sus políticas de riesgo y las normas aplicables en esta materia. Por lo anterior reconoce y declara libre e indemne de toda responsabilidad al **FIDUCIARIO** derivada del cumplimiento de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

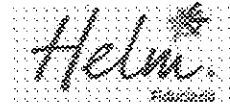
**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA - CONFLICTO DE INTERÉS:** El presente contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. Se prevé como mecanismo para conjurar una situación que implique un conflicto de interés en los términos del numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F., en el evento de que se presente durante la ejecución del negocio, el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Administración



VERIFICACION  
HELM  
S.A.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico

47



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

de EL FIDUCIARIO dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA- FECHA DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** Es la fecha en la cual se perfecciona y celebra el presente contrato por concurrir la voluntad de todas las partes que en él intervienen. Esta fecha corresponde a la fecha en la que EL FIDUCIARIO suscribe el presente contrato de fiducia.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA - NOTIFICACIONES.-** Todas las notificaciones y comunicaciones que se deban surtir en virtud del presente contrato, se realizarán en las direcciones señaladas en el numeral 4.- ACREEDORES GARANTIZADOS del Capítulo Segundo de la Primera Parte de este contrato.

**Parágrafo Primero - Cambio de Dirección:** Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior.

**Parágrafo Segundo:** Dirección de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS:** La dirección de **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**, será la que figure en la comunicación dirigida al FIDUCIARIO en la cual manifiestan su adhesión al contrato.

**Parágrafo Tercero - Firma Autorizada:** Las comunicaciones dirigidas por las partes a **EL FIDUCIARIO** deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, de acuerdo con comunicación mediante la cual se haya informado previamente sobre tal circunstancia a **EL FIDUCIARIO**.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA - DOMICILIO:** Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** Toda controversia o diferencia que surja entre las partes, en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento, terminación y liquidación, se resolverá en primera instancia entre las partes y por un término no mayor a quince (15) días hábiles. En caso de no lograr un acuerdo de forma directa, las partes se obligan a resolver toda controversia derivada del presente acuerdo, a través de la justicia ordinaria

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA - FECHA DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** Es la fecha en la cual se perfecciona y celebra el presente contrato por concurrir la voluntad de todas las partes que en él intervienen. Esta fecha corresponde a la fecha en la que EL FIDUCIARIO suscribe el presente contrato de fiducia.

**ANEXOS:** Son anexos del Contrato de Fiducia los siguientes documentos:

- i) Los certificados de existencia y representación de las partes.
- ii) Todas las comunicaciones que se generen en desarrollo del presente contrato.
- iii) El reglamento del Fondo de Inversión Colectivo, el cual **EL FIDEICOMITENTE** declara conocer y aceptar.

VICEPRESIDENTE JURÍDICA  
Helm  
BANK

BARCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

- iii) Pagare en Blanco con Carta de Instrucción debidamente firmada, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.
- iv) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE**.
- v) Tarjeta de Firmas.
- vi) Formato Único de Vinculación.
- vii) Poder especial para la suscripción de este contrato, si aplicare.
- viii) El **ACUERDO PRIVADO** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE** y los **ACREEDORES GARANTIZADOS**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en trece (13) copias del mismo tenor en la ciudad de Bogotá D.C. el día 31 JUL 2015 del año dos mil quince (2015).

LA FIDUCIARIA,

**LEOLPOLDO ROMERO GALVEZ**  
CC. 94.453.347  
Representante Legal  
Helm Fiduciaria S.A.

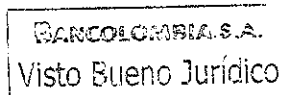
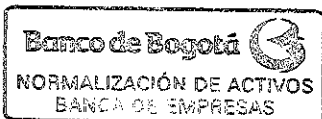
EL FIDEICOMITENTE,

**ANDRES BEJARANO PALACIOS**  
C.C. 70.551.684  
Representante Legal  
Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A. A.I.A.  
S.A.

Suscriben en señal de conocimiento y aceptación del presente contrato **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS**

**BANCO COLPATRIA S.A.**  
Guillermo Becerra Farfan  
C.C. 79.408.703

**BANCO DE BOGOTÁ S.A.**  
Ricardo Camacho Álvarez  
C.C. 19.448.612



49

VICEPRESIDENCIA JURÍDICA Helm BANK

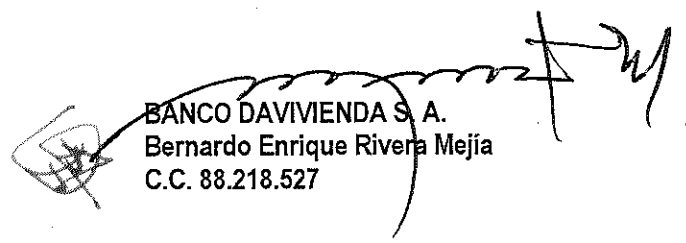
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA Helm BANK

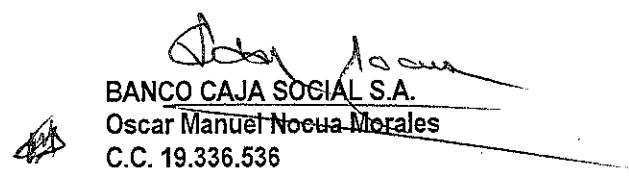
Stamp: FIDUCIARIA HELM S.A. BOGOTÁ

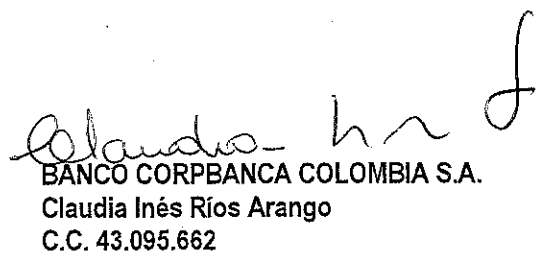
Stamp: COLPATRIA S.A. BOGOTÁ

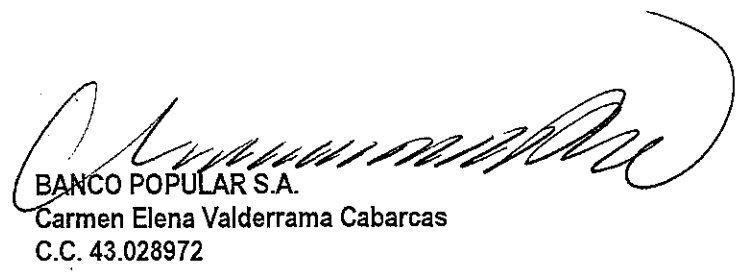


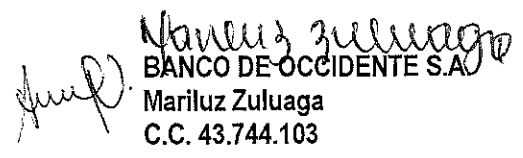
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.

  
BANCO DAVIVIENDA S. A.  
Bernardo Enrique Rivera Mejía  
C.C. 88.218.527

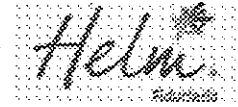
  
BANCO CAJA SOCIAL S.A.  
Oscar Manuel Noeua Morales  
C.C. 19.336.536

  
BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.  
Claudia Inés Ríos Arango  
C.C. 43.095.662

  
BANCO POPULAR S.A.  
Carmen Elena Valderrama Cabarcas  
C.C. 43.028972

  
BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
Mariluz Zuluaga  
C.C. 43.744.103

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno Jurídico



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.

*[Handwritten signature]*  
BANCO AV VILLAS S.A.  
Carlos Alberto Vélez Moreno  
C.C. 19.454.361

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
BANCO GNB SUDAMERIS S.A.  
Camilo Verástegui Carvajal  
C.C. 19.113.224

*[Handwritten signature]*  
BANCOLOMBIA S.A.  
Juan Carlos Giraldo Gómez  
C.C. 71.786.997

BANCOLOMBIA S.A.  
Bueno Jurado



*[Handwritten signature]*  
51 *[Handwritten signature]*



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.**

ANEXO 1

AIA Demandante

Demandado	Valor que corresponde a AIA	Probabilidad	Instancia
ES CLINICA LEON SMI	1.083	40,0%	Consejo de Estado
Departamento de Caldas	367	50,0%	Consejo de Estado
EDO, Inder, Municipio de Medellín	232	50,0%	Juzgado Administrativo
EDU, La Jadera	300	50,0%	Tribunal Administrativo de Antioquia
EDU, vaso de leche	325	50,0%	Tribunal Administrativo
EDU, Parque Juanas	1.004	50,0%	Tribunal Administrativo de Antioquia
EDU, Colegio San Javier	580	50,0%	Tribunal Administrativo
EDU, Alcañista	782	50,0%	Tribunal Administrativo
EDU - Santo Domingo Savio, Estampilla	97	70,0%	Juzgado Administrativo
EDU - Colegio Montezario	274	50,0%	Juzgado 28 Adm Oral
DIAN	254	50,0%	Tribunal Administrativo
Metroplus Calle 30	65	100,0%	Tribunal Civil
Promotora Alameda de San Francisco	219	80,0%	Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Maria Mercedes	1	60,0%	Civil tercero Municipal
Rafael Montoya	626	80,0%	Civil doce del Circuito
HVJ Bomberos	77	70,0%	Civil 2 Mpal
Districto de Santa Marta, Dómar y Otros	Sin Cuantía	60,0%	Juzgado 5 Adm San Marta
Jairo Emilio Gaviria	Sin Cuantía	50,0%	Juzgado 7 Civil del Circuito
Metroplus Barranquilla	11.479	50,0%	Tribunal de Arbitramento
ADA S.A	565	50,0%	Cámara de Comercio
Promotora Inmobiliaria Tu Casa	485	50,0%	tres Treinta y Tres (33) Civil del Circuito De Bogotá
ECCOAREA	94	50,0%	SIC
Clinica Porto Azul	1.800	50,0%	SIC
<b>Total</b>	<b>21.247</b>		


**BANCOLOMBIA S.A.**  
Visto Bueno Jurídico

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.

Esta página 53 hace parte del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN , FUENTE DE PAGO Y PAGOS, CELEBRADO ENTRE ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A AIA S.A Y FIDUCIARIA HELM S.A.

**NOTARIA 29**  
PAZ CERCANAS DE BOGOTÁ D.C.

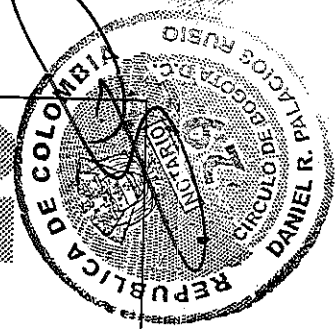
Carrera 13 No. 33 42. PBX: 7462929  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
**DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO**  
NOTARIO 29 DE BOGOTÁ D.C.



Que: BERNARDO ENRIQUE RIVERA MEJIA quien se identificó con C.C. número. 88218527 y declaró: Que reconoce como suya la FIRMA Y HUELLA impresa en el presente documento y declara como cierta su CONTENIDO. Por lo tanto en señal de asentimiento procede a firmar esta diligencia e imprimir su huella dactilar, al lado de este sello.

**NOTARIA 29**

12/08/2015  
Func.o: JULIO



10

1