



**SEÑORES**

**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

**DELEGATURA DE PROCESOS DE INSOLVENCIA.**

**E.S.D**

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE VENTA DE ACCIONES Y "DEUDA SUBORDINADA"<sup>1</sup>.

CARLOS ALBERTO DÍAZ ESCOBAR, mayor y con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con Cédula de ciudadanía No 71.639.674, actuando en calidad de representante legal de la sociedad Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A en Reorganización, sociedad comercial identificada con Nit 890.904.815-5, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 19 de la ley 1116 de 2006 y el numeral octavo del auto N° 400-016083 del 7 de Noviembre de 2017 de la Superintendencia de sociedades, por medio del presente escrito elevo ante su despacho la siguiente solicitud de autorización de operación de enajenación:

**ANTECEDENTES:**

1. La sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A, fue admitida a proceso de reorganización empresarial mediante auto N° 400-016083 del 7 de Noviembre de 2017.
2. Que de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 19 de la ley 1116 de 2006 y en el numeral Octavo del auto de apertura, a partir del inicio del respectivo proceso, la Sociedad deudora no podrá sin autorización de la Superintendencia de Sociedades, realizar

<sup>1</sup> Por "Deuda Subordinada" en el contexto de esta solicitud debe entenderse, el crédito a favor de AIA y cuyo deudor es la sociedad Concesión Túnel de Aburra Oriente S.A. de la cual AIA es accionista, por la suma de COP\$12.470.048.140.

enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios.

3. Que dando aplicación al requisito legal establecido, mediante el presente escrito y de conformidad con las condiciones de Urgencia, Necesidad y Conveniencia que más adelante justificaré, solicito autorización para la realización de las siguientes operaciones:

### **OPERACIÓN:**

**1º.** La sociedad Concesión Túnel Aburrá Oriente S.A (en adelante la Concesión), identificada con NIT 811.012.172-4 está compuesta por un total de 1.869.574 acciones.

**2º** AIA S.A, es titular de 189.398 acciones ordinarias de la Concesión. Correspondiente al 10,13% de la participación total.

**3º.** En el mes de julio de 2015 se celebró el CONTRATO DE GARANTIA MOBILIARIA SOBRE ACCIONES en el cual son partes AIA como deudor garante y como **Acreeedores Garantizados** los bancos: Colpatria, de Bogotá, Davivienda, Caja Social, Corpbanca, Popular, de Occidente, AV Villas, GNB Sudameris y Bancolombia.

**4º.** Mediante el contrato aludido AIA constituye garantía mobiliaria (prenda con tenencia por los acreedores) sobre las 189.398 acciones de Concesión de las cuales es titular a favor de los acreedores citados y en la siguiente proporción:

Banco Colpatria	15,7%
Banco de Bogotá	14,6%
Banco Davivienda	10.8%
Banco Caja Social	10,9%

Banco Corpbanca	19,9%
Banco Popular	7,5%
Banco de Occidente	11,5%
Banco AV Villas	5,8%
Banco GNV Sudameris	2,7%
Bancolombia	0,5%

**5°** LA CONCESIÓN fue valorada en un 100% por NEXUS BANCA DE INVERSIÓN S.A.S., en su calidad de asesor financiero de AIA y otros accionistas vendedores y para los fines de la venta de las acciones, en un rango que va desde COP 470.943M hasta COP 594.588M conforme se evidencia en el avalúo que se anexa a la presente solicitud:

Este rango de valor engloba el 100% de las acciones de la concesión y el 100% de la deuda subordinada.

Dado que AIA ostenta el 10,13% de las acciones y deuda subordinada de la concesión, el avalúo de su participación oscila entre COP 47.706M hasta COP 60,232M.

**6°** De acuerdo con su participación AIA S.A en unión de otros accionistas, ha suscrito con ODINSA S.A, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín e identificada con el NIT 800.169.499-1, el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS. Dicho acuerdo está sujeto a varias condiciones y en específico para AIA aquellas mencionadas en los siguientes literales. Mediante dicho contrato una vez se cumplan las condiciones pactadas, AIA se obliga a celebrar las siguientes operaciones:

- a) Transferir la totalidad de las Acciones de las cuales es titular en la sociedad Concesión Túnel Aburrá Oriente S.A, correspondientes a un 10.13% valoradas en \$51.859.360.595.
- b) Ceder un crédito a favor de AIA denominado "deuda subordinada" cuyo deudor es la CONCESION, a la sociedad compradora junto con todos los intereses, comisiones y cualquier otro concepto que deba ser pagado por

la CONCESION, la cual de acuerdo con la participación de AIA en el 10.13% se encuentra valorada en \$12.470.048.140.

De acuerdo con lo anterior, en virtud de contrato de compraventa AIA se obliga a transferir su participación accionaria total correspondiente al 10.13% y el 10.13% de la deuda subordinada así:

- Acciones 10.13% COP\$ 51.859.360.595
- "Deuda Subordinada" 10.13% COP\$ 12.470.048.140

**7º.** Resulta que, según lo expresado, el valor de las acciones y derechos de crédito, de las cuales es titular Arquitectos e Ingenieros Asociados en la Concesión tienen un valor de COP\$ 64.329.480.735.

**8º.** El precio de la venta de las acciones y la deuda subordinada asciende a un valor de COP\$ 64.329.480.735 que supera en \$ 4.097.716.335 el valor asignado por la firma que realizó la valoración en la porción correspondiente al 10.13% de AIA. En conclusión, la operación de venta de acciones y deuda subordinada se hace por un mayor valor al del avalúo, cumpliendo así con el principio de eficiencia, uno de los principios rectores del régimen de insolvencia el cual se traduce en el mejor aprovechamiento de los recursos existentes y la mejor administración de los mismos.

**8º.** Forma de pago. Se estipula por las partes que la sociedad adquirente se obliga a pagar el precio de la enajenación así:

- En la Fecha de Cierre, el Comprador pagará el cincuenta por ciento (50%) del Precio de las acciones ajustado, adicionado en el cincuenta por ciento (50%) del Precio de la Deuda Subordinada de los Vendedores.
- El saldo del Precio de las Acciones Ajustado y del Precio de la "Deuda Subordinada" de los Vendedores, es decir, el restante cincuenta por ciento (50%) será pagado por el Comprador en un plazo máximo de dieciocho (18) meses.

Para efectos de garantizar el pago del Segundo Contado el Comprador otorgará un pagaré en blanco con su correspondiente carta de instrucciones a favor de cada uno de los Vendedores (entre ellos AIA) y reconocerá un interés del 7%

E.A. desde la Fecha de Cierre hasta la Fecha del Segundo Pago, interés que se pagará en la Fecha del Segundo Pago y hará parte del Precio Final.

De los valores pactados en el contrato entre AIA y ODINSA se deben descontar los costos de la transacción estimados en COP\$7.584.000.000, que incluyen: impuestos de ganancia, comisiones y asesorías legales de la estructuración de la operación.

**9º.** En el acápite **Condiciones de la obligación de Cierre del Comprador**, se establecen dos con relación a AIA, que se expresan en los siguientes términos:

- (i) Que se cancele la Garantía Mobiliaria de AIA existente sobre las Acciones de la CONCESIÓN de propiedad de AIA del Libro de Registro de Acciones y Accionistas y del Registro de Garantías Mobiliarias y por ende, se entregue la tenencia de dichas acciones al Comprador libres de cualquier Gravamen; y
- (ii) Que se obtenga autorización de: (i) los acreedores garantizados con garantía mobiliaria sobre dichas acciones, y (ii) de la Superintendencia de Sociedades, para la enajenación al Comprador de las Acciones de la CONCESIÓN de propiedad de AIA, para la cesión de la Deuda Subordinada de propiedad de AIA y (iii) para la firma, por parte de ésta, del Pagaré de los Vendedores.

**10º.** Las anteriores condiciones forman parte del contrato, por cuanto para las partes es claro que AIA está obligada a respetar las limitaciones que establece el artículo 17 de la ley 1116 para la enajenación de activos que no hacen parte del giro ordinario del negocio de la empresa en reorganización, por lo cual con relación a la sociedad que represento esa enajenación solamente podrá realizarse cuando el juez del concurso la autorice y en tal sentido los acuerdos con ODINSA fueron condicionados.

Teniendo en cuenta la cuantía de la operación, la Junta directiva de la empresa otorgó la autorización al representante legal de AIA para la celebración de este negocio, sujeto a la condición de autorización de la Superintendencia.

## **PETICION:**

Solicito atentamente a Usted, como juez del proceso de insolvencia, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la ley 1116 de 2006, se autorice a la sociedad que represento para las siguientes operaciones:

### 1. Frente a las acciones de AIA en la Concesión.

- 1.1 La enajenación de las 189.398 acciones de la Concesión, de las cuales es titular AIA.

Los titulares de la garantía mobiliaria levantarán la-prenda- sobre las acciones, cuya enajenación se pretende, las cuales se transferirán a la sociedad adquirente, libres del gravamen que las afecta una vez su despacho autorice esta operación.

- 1.2. La autorización para pagar a los acreedores prendarios (bancos) con el producto de la venta de las acciones, después de realizar los siguientes pagos:

COP\$ 3.406.000.000 para fondear el patrimonio autónomo de normalización pensional propuesto al ministerio del trabajo para normalizar las obligaciones pensionales a cargo de AIA.

COP\$ 7.584.000.000 para pagar los costos de la transacción representados en el impuesto de ganancia ocasional, honorarios y comisiones de Asesores financieros y legales, vinculados a la operación de venta de la participación de AIA en la Concesión

Del valor remanente, después de descontar los dos valores arriba mencionados, se destinará un porción para Capital de Trabajo y otra porción para el pago de los acreedores prendarios. Dicho valor a pagar a los bancos está sujeto a negociación con los mismos, y se distribuirá entre estos a

prorrata de su participación en la garantía. El pago a bancos corresponderá 100% a **Capital** sobre la obligación adeudada.

1.3. La constitución de una garantía Mobiliaria a favor de los Bancos, a prorrata de su participación, para garantizar con los recursos provenientes del segundo pago de las acciones vendidas a Odinsa hasta el monto de COP\$ 25.929.680.298. Esta garantía consiste en la pignoración de los derechos de AIA en el contrato de compraventa celebrado con Odinsa.

## 2. Frente a la "deuda Subordinada".

2.1. La cesión de la participación de AIA en la "Deuda Subordinada" a Odinsa, junto con todos los intereses, comisiones y cualquier otro concepto que deba ser pagado, la cual de acuerdo a la participación de AIA en el 10.13%, se encuentra valorada en \$12.470.048.140. Este valor más los intereses, serán enteramente recibidos por la sociedad AIA.

## 3. Otras autorizaciones.

3.1. En el "Contrato de compraventa de acciones y derechos", celebrado con Odinsa, como vendedores se establecieron una serie de garantías y representaciones contractuales, típicas en este tipo de transacción. Por tanto, surge la obligación de suscribir un pagaré a favor de esta, para garantizar condiciones de indemnidad contractual, por lo que la autorización por parte de la Superintendencia de Sociedades debe extenderse a la autorización de esta garantía a favor de Odinsa.

Esta solicitud igualmente la coadyuva la Promotora del acuerdo quien recomienda se dé la aprobación por la Superintendencia en razón de que existen motivos de **urgencia, necesidad y conveniencia** que así lo aconsejan, entre los cuales se destacan;

## **CONDICIONES DE URGENCIA, NECESIDAD Y CONVENIENCIA**

**La urgencia** de la operación consiste en la imposibilidad de aplazar la venta, pues la misma se concibe para el comprador desde el interés de comprar en bloque una participación mayoritaria de las acciones de la Concesión y, no solo las de AIA S.A; Impedir la venta de dichas acciones, implicaría el retiro de la oferta por parte Odinsa a AIA, buscando conformar mayorías con otros socios minoritarios.

Adicional a lo anterior, la no venta de dichas acciones puede producir efectos particularmente nocivos para la situación financiera de AIA S.A, pues con dicha suma se está proyectando el flujo de caja de la compañía para atender gastos de administración y ejecución de nuevos proyectos, como parte de su estrategia de reorganización y para pagar una porción muy importante de su deuda en proceso de reorganización. La situación de caja de corto plazo de la sociedad es apremiante pues en las proyecciones de ingresos figuraban los dineros provenientes de la liquidación del contrato "Deprimido de la Calle 94" para el IDU, entregado hace dos años. Dichos dineros, previstos para ingresar en el año 2019, tendrán que ser reclamados vía Tribunal de Arbitramento, afectando así lo que se tenía previsto y haciendo aún más urgente la aprobación de la solicitud que presentamos.

Adicional a lo anterior el contrato de compraventa de acciones con Odinsa establece un plazo muy corto para obtener estas autorizaciones, sin las cuales la operación de venta no podría darse.

**La conveniencia** de la operación se traduce en el impacto favorable en la situación financiera de AIA, en particular en la generación de caja que permita continuar con el giro ordinario de los negocios y atender las acreencias correspondientes a los gastos de administración. La suma que se recibiría de la venta, permite adicionalmente atender la estrategia de Reorganización de la compañía, entre las que se cuenta contar con los recursos para establecer los mecanismos de normalización pensional, necesarios para la autorización del Ministerio de Trabajo, teniendo en cuenta la carga pensional de la organización.

De igual manera, en el evento de no vender AIA su participación en la Concesión y de darse la operación con otros accionistas de la Concesión, al



estar la mayoría accionaria en cabeza de Odinsa, se dejaría a AIA S.A en una posición minoritaria y de ausencia de control, lo que podría implicar un detrimento de su participación, toma decisiones y menor valor de las acciones.

El precio que se obtiene por la venta de las acciones, supera el avalúo de las mismas realizado por una firma de banca de inversión de reconocida solvencia.

La forma de pago y los intereses de plazo que se reconocen por la compradora ratifican las buenas condiciones del negocio para AIA.

Disminuir el pasivo con los Bancos acreedores es conveniente para AIA pues los proyectos que nuestra empresa tiene en ejecución requieren créditos bancarios, que se facilitarán en la medida en que tengamos un acuerdo firmado y los pasivos presenten una disminución.

**La necesidad** de esta operación, consiste en asegurar la continuidad de la empresa y la protección de sus recursos, con los cuales habrá de honrar las obligaciones a su cargo. Los recursos que ingresan a AIA, fortalecerán su caja e incrementarán su capital de trabajo, lo cual contribuirá a fortalecer las condiciones para el desarrollo de su actividad empresarial.

#### **PRUEBAS:**

Se anexan los siguientes documentos:

- Copia del contrato de compraventa de acciones y derechos referente a la negociación de las acciones (Este documento se encuentra sometido a reserva y se entregará directamente al funcionario encargado de decidir la presente solicitud).
- Copia del contrato de garantía mobiliaria sobre acciones.

- Copia de la valoración de la sociedad Concesión Túnel Aburrá Oriente S.A. realizada por Nexus Banca de Inversión.
- Copia del Extracto de autorización para celebrar el contrato de parte de la Junta directiva de AIA.

Señor Superintendente, atentamente,



Carlos Alberto Díaz Escobar  
C.C. 71.639.674  
Representante legal AIA



Sandra Rivas Ossa  
C.C. 43201736  
La Promotora del Acuerdo,