

Comunicado de Acción Fiduciaria a los Beneficiarios Cesionarios del

FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I

Ante la decisión del Comité Fiduciario del fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, de actuar de manera autónoma y sin coordinación con Acción Fiduciaria y citar a una Asamblea informativa nos vemos en la necesidad de precisar los siguientes aspectos:

Pregunta 1. Venta fincas Inmuebles Ganaderos I

¿Por qué no se han vendido las fincas de propiedad del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I?

Respuesta

El Comité viene insistiendo en la venta de las Fincas del fideicomiso, a precios que distan de manera considerable de los avalúos aprobados por la Superintendencia de Sociedades, sin que medie un nuevo avalúo de un órgano de reconocida experiencia y solvencia moral que permita obtener un valor real de las mencionadas fincas y proceder a la venta en términos más ajustados al mercado.

Las ofertas de compra recibidas por algunas de las fincas del Fideicomiso no llegan al treinta por ciento (30%) del valor de los avalúos aceptados por la Superintendencia de Sociedades y elaborados por Fedelonjas, lo que hace imposible su venta por el eventual riesgo de una venta con lesión enorme y el riesgo de demandas por detrimento patrimonial que tales ventas en estas condiciones pueda ocasionar a los beneficiarios. Hemos solicitado a Fedelonjas explicaciones sobre su avalúo sin que a la fecha hayamos obtenido respuestas satisfactorias por parte de esta entidad.

También cabe aclarar que se han recibido propuestas sobre fincas que hoy se encuentran embargadas por el BBVA, razón por la cual no pueden ser objeto de venta.

Como consecuencia de lo anterior, la Fiduciaria ha solicitado nuevos avalúos, previa aprobación del Comité Fiduciario, al comité de avalúos corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Sin embargo, a la fecha del presente comunicado dicha entidad no ha entregado ninguno de los avalúos encargados.

A pesar de estas circunstancias, el Comité Fiduciario, en reunión a la cual no asistió Acción por haber sido realizado en forma irregular, ha decidido vender la Finca Campoalegre por un precio significativamente inferior al avalúo aprobado por la

Superintendencia de Sociedades e instruyó a esta Fiduciaria para que proceda a suscribir los documentos relacionados con dicha venta.

Acción Fiduciaria considera que antes de tomar estas decisiones que afectarían en forma definitiva los derechos económicos de los beneficiarios es fundamental contar con los avalúos de un ente corporativo, como es la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Además, consideramos que la Superintendencia de Sociedades debe conocer y pronunciarse en caso de recibir unos avalúos con precios que disten considerablemente de los avalúos aprobados por ella, toda vez que es posible que no se esté cumpliendo con el plan de desmonte aprobado.

Pregunta 2. Valor real de las tierras Inmuebles Ganaderos I

¿Cuál será el valor real de las tierras del fideicomiso Inmuebles Ganaderos I?

Respuesta

Acción Fiduciaria solicitó a Fedelonjas, entidad que realizó los avalúos de las tierras del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I y que aprobó la Superintendencia de Sociedades como base para aprobar el plan de desmonte, explicar de manera objetiva los motivos de las diferencias en los avalúos de las tierras, respecto de las ofertas de compra recibidas.

La respuesta inicial de Fedelonjas se limitó a decir que el mercado en un lapso de dos (2) años pudo haberse ajustado o cambiado y adicionalmente cuestionó a Acción Fiduciaria sobre su capacidad para solicitar esta información. Envió copia de su respuesta a la Superintendencia de Sociedades.

Acción Fiduciaria en carta posterior le reitera y le solicita le explique de manera objetiva las diferencias de precios y le argumenta las razones jurídicas que nos asisten para hacer dicha solicitud. A la fecha del comunicado no se ha recibido respuesta a la misma

Adicionalmente se han solicitado nuevamente avalúos de las tierras a una entidad de reconocida solvencia moral y reconocida experiencia en avalúos para definir las acciones a seguir. A la fecha no se han recibido los mencionados avalúos

Pregunta 3. Estado actual de las Fincas

¿Qué ha sucedido con las fincas del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I?

Respuesta.

Para la administración y conservación de las fincas Acción contrató para el fideicomiso un administrador profesional, dado que no es función de la fiduciaria ni está dentro de su objeto social la administración de fincas. Dicha contratación fue puesta en conocimiento del Comité Fiduciario sin que esta designación hasta el momento haya sido cuestionada o modificada por el Comité Fiduciario.

Afortunadamente, los recursos recibidos por pastaje de las tierras han permitido pagar los empleados y atender los gastos de mantenimiento de las fincas, y mejorar su estado actual.

Pregunta 4. Transferencia Lote Palmas de Fiduciaria Central a Acción Fiduciaria

¿Por qué Acción Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, no ha recibido la propiedad del Lote Palmas que debe transferir Fiduciaria Central al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I?

Respuesta.

Al respecto precisamos lo siguiente:

El Lote Palmas fue entregado por Luis José Botero a Fiduciaria Central con el propósito de que esta última procediera a venderlo en un plazo determinado para que con los recursos de la venta se cancelara la obligación del Señor Luis José Botero con el Banco BBVA y, cancelada dicha obligación, el banco procediera al levantamiento de los embargos que pesan sobre varias de las fincas de propiedad del fideicomiso Inmuebles Ganaderos I. Dicho contrato y su contenido no fueron consultados con Acción Fiduciaria quien no participó en su elaboración, ni en los términos del mismo.

La venta en el plazo pactado no se realizó y por lo tanto, en los términos del contrato de fiducia de Fiducentral, debía entregarse en dación en pago el 90% del lote al fideicomiso Inmuebles Ganaderos y el 10% a la sociedad Calanais Investment en común y proindiviso. Posteriormente la Superintendencia de Sociedades le ordenó a Fiduciaria Central transferir el Lote Palmas al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, libre de toda perturbación jurídica y material.

Por gestión directa de Acción la Superintendencia de Sociedades modificó la instrucción, ordenando a Fiduciaria Central para que entregara la totalidad de la propiedad del lote a Acción y libre de toda perturbación jurídica y material, con el compromiso para esta última de reservar el 10% del precio de venta a favor de Calanais, evitando así una comunidad que imposibilitaría su venta.

Acción Fiduciaria ha insistido en varias oportunidades a Fiduciaria Central para que realice la transferencia del inmueble libre de perturbaciones legales y materiales, pero no ha sido posible, entre otras, por las siguientes razones:

- a) EL señor Luis José Botero, quien hoy mantiene la tenencia material del lote, se niega a entregarla.
- b) Fiduciaria Central a la fecha no ha iniciado ninguna acción encaminada a restituir la tenencia material del inmueble a dicha fiduciaria.
- c) El señor Luis José Botero presentó una tutela contra la Superintendencia de Sociedades y contra Fiduciaria Central, oponiéndose a la transferencia del lote Palmas al fideicomiso Inmuebles Ganaderos administrado por ACCION FIDUCIARIA, tutela que fue concedida en primera instancia, y hoy se encuentra impugnada ante el Consejo de Estado en espera que se pronuncie sobre el asunto.
- d) Finalmente, y como agravante mayor, el contrato de Fiducenral prevé que se transfiera el lote Palmas a Acción Fiduciaria por el 90% del valor catastral del mismo, situación que no ha resuelto la Superintendencia de Sociedades. De hecho, el sustento principal de la tutela del señor Luis Jose Botero es que la diferencia del valor catastral y el valor de venta le sea reconocida, lo que imposibilitaría el pago al BBVA por ser esta suma insuficiente y en esta forma, burlaría la intención del fideicomiso constituido.

El Comité Fiduciario insiste en ordenarle a Acción Fiduciaria que reciba jurídicamente de Fiduciaria Central el "Lote Palmas" sin que se perfeccione la entrega material del mismo dando en esta forma por terminadas las obligaciones de Fiducenral y perdiendo nuestro fideicomiso las acciones que le competen para defender sus intereses.

Pregunta 5. Canje de derechos por tierras del fideicomiso

¿Por qué no se han realizado canjes de los derechos fiduciarios de algunos beneficiarios cesionarios del fideicomiso que han manifestado interés en realizarlos?

Respuesta.

A la fecha se han recibido numerosas solicitudes de beneficiarios manifestando su inconformidad en que se realicen canjes de tierra por derechos fiduciarios, argumentando, entre otros, la desventaja frente a beneficiarios con mayor participación en derechos fiduciarios que puedan canjear las mejores tierras.

Acción no ve posible canjear derechos fiduciarios por tierra hasta tanto no se haya definido la suerte del inmueble Palmas y resuelto los embargos de algunas de las fincas del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, por las siguientes razones:

1. A la fecha solo se podrían canjear las fincas no embargadas, y siendo así, las propuestas de canje solo se podrían realizar sobre estas fincas; y como la adjudicación de las fincas a los beneficiarios implica su salida del fideicomiso, los beneficiarios no adjudicatarios se quedarían con las fincas embargadas y con el riesgo de perderlas y ver sustancialmente disminuido el valor de sus derechos.
2. A la fecha no es posible establecer el valor de cada derecho fiduciario, hasta tanto se aclare si las fincas hoy embargadas están o no disponibles en el fideicomiso y el valor de los derechos de Luis José Botero sobre los posibles remanentes del Lote Palmas.
3. La Superintendencia de Sociedades aprobó el plan de desmonte bajo el entendido de que se cuente con la venta del Lote Las Palmas para atender los créditos hipotecarios del BBVA. En consecuencia es necesario que esto suceda para hacer viable el plan de desmonte.

El Comité Fiduciario insiste en ordenarle a Acción Fiduciaria que legalice un canje por derechos fiduciarios a favor de la sociedad INPARE S.A.S de las Fincas La Uva y Las 40, sin embargo, por las razones anteriores consideramos que el Reglamento de venta o canje de las fincas no debe aplicarse por el momento hasta tanto no se defina el recibo del Lote Palmas y se puedan cancelar los embargos de las fincas vinculadas al proceso ejecutivo que adelanta el banco BBVA.

4. Adicionalmente Acción Fiduciaria ha insistido al Comité Fiduciario que para canjear derechos por fincas se debe conceder un plazo prudencial a todos los Beneficiarios para que haya la misma oportunidad de canje para todos en igualdad de condiciones, razones que hasta la fecha no ha atendido el Comité.

Pregunta 6. Fideicomiso Ceba de Ganado

¿Qué ha sucedido con el Fideicomiso Ceba de Ganado?

Respuesta.

Vale la pena resaltar la experiencia del fideicomiso Ceba de Ganado, patrimonio autónomo cuya gestión por parte de Acción Fiduciaria fue realmente exitosa,

teniendo en cuenta que permitió a todos los beneficiarios cesionarios de dicho fideicomiso recuperar la totalidad de los recursos que habían entregado a Factor Group.

NOTA – Es conveniente recordar que es conocido y ratificado por todos los beneficiarios en el momento de su vinculación, el estado jurídico de las fincas y el hecho de que los avalúos hoy vigentes fueron aportados dentro de la aprobación del plan de desmonte de las operaciones de Factor Group a la Superintendencia de Sociedades y recibidos por esta Fiduciaria sin posibilidad alguna de oponerse a ellos.

Queremos dejar en claro que siempre ha sido nuestro propósito proteger el patrimonio de los beneficiarios y que continuaremos haciendo nuestro mejor esfuerzo para que ello se haga en el menor tiempo posible y lamentamos la actitud de los miembros del Comité Fiduciario ya que entendemos que una adecuada coordinación redundaría en beneficio de todos.

21 de noviembre de 2014