



Medellín, julio 7 de 2015

Señores

**BENEFICIARIOS CESIONARIOS  
FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**

Ciudad

**Ref.: Comunicado Julio de 2015.**

Respetados señores,

Con el fin de informarles sobre eventos relevantes relacionados con el **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**, hemos decidido proferir el presente comunicado:

**1. Situación actual de los bienes del fideicomiso.**

El cuidado de las fincas sigue a cargo del señor JORGE HERNAN MEJIA y su administración continúa con el mismo esquema de manejo que se informó a los Beneficiarios Cesionarios en las Asambleas realizadas. Las tierras se encuentran en el mismo estado en que fueron recibidas. Cada finca cuenta con un Agregado principal y su familia y uno, dos o tres vaqueros dependiendo de las circunstancias específicas de cada tierra.

Los recursos para administrar las tierras, continúan siendo los generados por los contratos de pastaje de ganado celebrados con dos empresas ganaderos de reconocida trayectoria, las Sociedades MEICO y CAMAGUEY.

## 2. De las reuniones del Comité Fiduciario.



Han circulado comentarios sobre algunas diferencias presentadas entre la Fiduciaria y los miembros del Comité Fiduciario.

Al respecto precisamos los motivos que han generado los comentarios de algunos Beneficiarios del Fideicomiso

**Canje Finca la Oficina.** La Fiduciaria en una reunión celebrada el 17 de Agosto de 2014, se opuso a una propuesta de los integrantes del Comité de canjear por Derechos Fiduciarios la Finca La Oficina.

Hubo diferencias en la valoración de los derechos para aceptar un canje, así como en los tiempos para ofrecer a todos los Beneficiarios la oportunidad de hacer propuestas de canje en cuanto que la Fiduciaria solicitaba plazos amplios y los Miembros del Comité preferían plazos muy cortos.

Finalmente hubo diferencias en la definición de un precio para vender derechos fiduciarios; para ese momento no se tenía un referente de precio.

**Lote Palmas.** El Comité le ordeno a ACCION FIDUCIARIA se firmara la escritura de transferencia del lote Palmas a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, no obstante tener claro que FIDUCENTRAL no podía hacer la entrega material y física del terreno a ACCION FIDUCIARIA; toda vez que la tenencia material del lote estaba y está en poder del señor Luis Jose Botero, quien se ha opuesto a entregar.



Frente a esta opción, la respuesta de ACCION FIDUCIARIA ha sido contundente en el sentido de manifestar que sólo aceptamos que se efectúe la entrega jurídica y material del bien, pues así lo dispone la providencia administrativa emitida por la Superintendencia de Sociedades, y no es dable para nosotros, y mucho menos responsable, recibir un bien con una contingencia dependiente de los resultados de un proceso jurídico, los cuales como se puede apreciar son inciertos; en el caso de llegar a aceptar esta opción, **ACCION** estaría asumiendo una responsabilidad que no le corresponde, y relevando a la **FIDUCIARIA CENTRAL S. A.**, único obligado por la Superintendencia, de cumplir el deber de transmitir el bien, libre de gravámenes y pleitos pendientes, al fideicomiso **INMUEBLES GANADEROS I.**

Finalmente FIDUCIARIA CENTRAL nos informó que contrató un abogado para iniciar un proceso judicial que permita recuperar la tenencia material del lote, quien ya presentó la demanda respectiva.

**Lote Cúcuta.** Para atender el pago del único proceso exitoso cedido por Factor Group, el demandado propuso entregar el inmueble embargado en dación en pago al Fideicomiso.

Al respecto, informamos los motivos del atraso en el recibo de dicho inmueble:

- a) El secuestre nombrado por el Juzgado para que se hiciera cargo del cuidado del inmueble, se murió y tardó un tiempo para que se posesionara el nuevo secuestre.
- b) Posesionado el nuevo secuestre se le solicito antes de recibir en dación en pago una visita física al terreno para hacer reconocimiento del mismo y realizar con un topógrafo un levantamiento topográfico del terreno que nos permita con certeza recibir el área que ha ofrecido como dación en pago.

c) No ha sido posible realizar la visita al terreno y la información que ha transmitido el deudor es que encuentra que algunos vecinos han movido los linderos.



d) Le hemos solicitado al abogado que atiende el caso, nos defina la situación para realizar la visita y poder coordinar la dación en pago

### **3. Propuesta de canje realizada por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA.**

El pasado 30 de marzo de 2015, a través de comunicación enviada por la fiduciaria a cada uno de los beneficiarios, pusimos a su consideración, entre otros puntos, una propuesta de canje de derechos fiduciarios por los inmuebles de propiedad del fideicomiso.

A este respecto, consideramos relevante informar que la totalidad de las respuestas recibidas por **ACCIÓN** se oponen al mencionado esquema, la mayoría en el mismo formato de respuesta, sin contener, tampoco, alguna propuesta alternativa que permita el intercambio de derechos fiduciarios por los inmuebles del fideicomiso o que facilite su venta.

En este punto, vale la pena destacar que en algunas de las respuestas recibidas al comunicado antedicho, algunos beneficiarios cesionarios manifestaron que toda propuesta que pretenda la venta de los bienes del fideicomiso, debe ajustarse a lo dispuesto por la Superintendencia de Sociedades en el auto N° 420-006358, expedido el día 26 de junio de 2012, mediante el cual se aprobó como valor de los inmuebles la suma de \$109.157.941.692.00.

Frente a esta observación, nos parece pertinente señalar que una venta por aquel precio parece, en el estado actual de cosas, poco probable. Lo anterior si se tiene en cuenta que los precios de los inmuebles de similares características presentes en la zona, son ostensiblemente más bajos que los

estipulados y admitidos por la Superintendencia de Sociedades en la providencia mencionada, tal y como lo evidencia el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y el hecho de durante toda la vigencia del negocio fiduciario no se ha recibido oferta alguna que supere el Treinta por ciento (30%) del valor referenciado por esa Superintendencia.



Finalmente, les reiteramos que **ACCION** como vocera del patrimonio autónomo está plenamente comprometida para alcanzar los fines del negocio. Por ello, estamos más que nunca abiertos a escuchar las formulas pertinentes que busquen este objetivo, preservando siempre, tal y como es nuestro deber, los intereses de todas las partes involucradas en el fideicomiso.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento del objeto del contrato en el sentido, reitero, de proceder a la venta de los bienes inmuebles materia del fideicomiso en las mejores condiciones del mercado, que no son, ni cercanamente las indicadas por la Superintendencia, y que, por lo tanto, las solicitudes que recibimos de los beneficiarios en dicho sentido, no son posibles de cumplir sin el riesgo de obstaculizar gravemente la ejecución del objeto del contrato por parte de la fiduciaria.

Quedando atento a sus inquietudes y comentarios sobre el particular,

Cordialmente,

**FRANCISCO DUQUE G.**  
**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA**  
**Vocera Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I**