

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

( 27 ENE 2020 )

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

## LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO (E)

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial, de las conferidas en el artículo 108 y en el literal b) del numeral 5° del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo previsto en los numerales 10, 11 y 12 del artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 2399 de 2019, así como lo consagrado en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 y en el Decreto 4334 de 2008 y:

### CONSIDERANDO:

#### *Objeto de la presente medida*

**PRIMERO.** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 335 de la Constitución Política de Colombia:

*"Las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito."*

**SEGUNDO.** Que según está previsto en el artículo 2° del Decreto 4334 de 2008 modificado por el artículo 11 de la Ley 1902 de 2018 se definió en qué consiste la intervención, en los siguientes términos:

*"Artículo 2°. Objeto. La intervención es el conjunto de medidas administrativas tendientes, entre otras, a suspender de manera inmediata las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que:*  
a) *A través de captaciones o recaudos no autorizados, tales como pirámides, tarjetas prepago, venta de servicios y otras operaciones y negociaciones masivas, generan abuso del derecho y fraude a la ley al ejercer la actividad financiera irregular;*  
b) *Realicen operaciones de venta de derechos patrimoniales de contenido crediticio derivados de operaciones de libranza sin el cumplimiento de los requisitos legales.*  
*Como consecuencia de alguna de las anteriores circunstancias, se dispone la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades."*

**TERCERO.** Que en el artículo 6° del Decreto 4334 de 2008 modificado por el artículo 12 de la Ley 1902 de 2018, se establecieron los supuestos en virtud de los cuales se llevará a cabo la intervención, en los siguientes términos:

*"Artículo 6°. Supuestos. La intervención se llevará a cabo cuando existan hechos objetivos o notorios que, a juicio de la Superintendencia de Sociedades, indiquen la entrega masiva de dineros a personas naturales o jurídicas, directamente o a través de intermediarios, mediante la modalidad de operaciones no autorizadas tales como pirámides, tarjetas prepago, venta de servicios y otras operaciones semejantes a cambio de bienes, servicios o rendimientos sin explicación financiera razonable."*

*Asimismo, procederá la intervención del Gobierno nacional en los términos anteriormente expuestos, cuando existan hechos objetivos o notorios que a juicio de la Superintendencia de Sociedades indiquen la realización de operaciones de venta de derechos patrimoniales de contenido crediticio derivados de operaciones de libranza sin el cumplimiento de los requisitos legales".*



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 2

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

**CUARTO.** Que así mismo, en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 2015, están señalados los supuestos de la captación masiva de recursos del público en los siguientes términos:

**"Artículo 2.18.2.1. Definición.** Para los efectos del Decreto 2920 de 1982, se entiende que una persona natural o jurídica capta dineros del público en forma masiva y habitual en uno cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando su pasivo para con el público está compuesto por obligaciones con más de veinte (20) personas o por más de cincuenta (50) obligaciones, en cualquiera de los dos casos contraídas directamente o a través de interpuesta persona.

Por pasivo para con el público se entiende el monto de las obligaciones contraídas por haber recibido dinero a título de mutuo o a cualquiera otro en que no se prevea como contraprestación el suministro de bienes o servicios.

2. Cuando, conjunta o separadamente haya celebrado en un período de tres (3) meses consecutivos más de veinte (20) contratos de mandato con el objeto de administrar dineros de sus mandantes bajo la modalidad de libre administración o para invertirlos en títulos o valores a juicio del mandatario, o haya vendido títulos de crédito o de inversión con la obligación para el comprador de transferirle la propiedad de títulos de la misma especie, a la vista o en un plazo convenido, y contra reembolso de un precio.

Para determinar el período de los tres (3) meses a que se refiere el inciso anterior, podrá tenerse como fecha inicial la que corresponda a cualquiera de los contratos de mandato o de las operaciones de venta.

**Parágrafo 1.** En cualquiera de los casos señalados debe concurrir además una de las siguientes condiciones:

- a) Que el valor total de los dineros recibidos por el conjunto de las operaciones indicadas sobrepase el 50% del patrimonio líquido de aquella persona o;
- b) Que las operaciones respectivas hayan sido el resultado de haber realizado ofertas públicas o privadas a personas innominadas, o de haber utilizado cualquier otro sistema con efectos idénticos o similares.

**Parágrafo 2.** No quedarán comprendidos dentro de los cómputos a que se refiere el presente artículo las operaciones realizadas con el cónyuge o los parientes hasta el 4° grado de consanguinidad, 2° de afinidad y único civil, o con los socios o asociados que, teniendo previamente esta calidad en la respectiva sociedad o asociación durante un período de seis (6) meses consecutivos, posean individualmente una participación en el capital de la misma sociedad o asociación superior al cinco por ciento (5%) de dicho capital (...)"

**QUINTO.** Que de conformidad con lo previsto en el literal b) del numeral 5° del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, (en adelante, EOSF), esta Superintendencia podrá:

*"(...) imponer una o varias de las medidas cautelares previstas en el artículo 108, numeral 1° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero a las personas naturales y jurídicas que realicen actividades exclusivas de las instituciones vigiladas sin contar con la debida autorización."*

**SEXTO.** Que según lo establecido en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF, cuyo texto se presenta a continuación, esta Superintendencia está facultada para adoptar las medidas administrativas que considere necesarias para conjurar el ejercicio ilegal de actividades exclusivas de las entidades vigiladas por este Ente de Control. Veamos:

## **"ARTICULO 108. PRINCIPIOS GENERALES.**

1. Medidas cautelares. Corresponde a la Superintendencia Bancaria imponer una o varias de las siguientes medidas cautelares a las personas naturales o jurídicas que realicen actividades exclusivas de las instituciones vigiladas sin contar con la debida autorización:

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 3

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

- a. La suspensión inmediata de tales actividades, bajo apremio de multas sucesivas hasta por un millón de pesos (\$1.000.000.) cada una;*
- b. La disolución de la persona jurídica, y*
- c. La liquidación rápida y progresiva de las operaciones realizadas ilegalmente (...)*

*PARÁGRAFO 1°. La Superintendencia Bancaria entablará, en estos casos, las acciones cautelares para asegurar eficazmente los derechos de terceros de buena fe y, bajo su responsabilidad, procederá de inmediato a tomar las medidas necesarias para informar al público.*

*PARÁGRAFO 2°. La Superintendencia Bancaria podrá imponer las sanciones previstas en los artículos 209 y 211 a cualquier persona que obstruya o impida el desarrollo de las actuaciones administrativas que se adelanten para establecer la existencia de un eventual ejercicio ilegal de actividades exclusivas de las entidades vigiladas, así como a aquellas personas que le suministren información falsa o inexacta."*

**SÉPTIMO.** Que en atención a lo previsto en los numerales 7, 8, 10, 11 y 12 del artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 2399 de 2019, se confiere al Despacho del Superintendente Delegado para el Consumidor Financiero, entre otras, la función de,

*"(...) Adoptar las medidas cautelares y ejecutar las medidas de intervención administrativa previstas por las normas vigentes, para los casos de ejercicio ilegal de actividades propias de las entidades supervisadas."*

### **Sujetos de la presente medida**

**OCTAVO.** Que en el artículo 5° del Decreto 4334 de 2008, se determina quiénes son sujetos de una medida de intervención administrativa por el ejercicio ilegal de la actividad financiera, al consagrar lo siguiente:

*"(...) Son sujetos de la intervención las actividades, negocios y operaciones de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, establecimientos de comercio, sucursales de sociedades extranjeras, representantes legales, miembros de juntas directivas, socios, factores, revisores fiscales, contadores, empresas y demás personas naturales o jurídicas vinculadas directa o indirectamente, distintos a quienes tienen exclusivamente como relación con estos negocios el de haber entregado sus recursos."*

**NOVENO.** Que son sujetos de la presente medida administrativa la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

En relación con la sociedad, la misma se constituyó mediante documento privado, el 7 de febrero de 2018, registrado en la Cámara de Comercio de Pasto el 14 de febrero del mismo año, bajo el número 17211 del Libro IX con el nombre BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.

Mediante el mismo documento, se inscribió como único representante legal al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL identificado con cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) quien a su vez es el único accionista de la sociedad.

La sociedad registra como dirección comercial y de notificación judicial la Calle 19 No. 27 - 51 en la ciudad de Pasto, Nariño.

Según consta en el citado certificado, se señala como objeto social de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., las siguientes actividades:



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

"LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL: 1. LA PROMOCIÓN, VENTA, COMPRA, ADMINISTRACIÓN, ALQUILER, MERCADEO, ANTICRESIS Y ARRENDAMIENTO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS A NOMBRE DE BIENES RAÍCES GALERAS SAS., Y/O VENTA, COMPRA, ANTICRESIS, ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA, OFICINAS, BODEGAS, LOTES, CENTROS COMERCIALES E INMUEBLES EN GENERAL, EN FIN TODA CLASE DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA. ASÍ MISMO PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD ECONÓMICA LÍCITA, TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO RELACIONADA CON EL OBJETO PRINCIPAL Y CONTRATAR CON EL ESTADO. CABE ADVERTIR QUE TODAS LAS NEGOCIACIONES DESCRITAS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL, SE LAS LLEVARÁ A CABO TANTO EN LA ZONA URBANA COMO RURAL DE ESTE PAÍS O DE PAÍSES EXTRANJEROS. 2. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASÍ COMO ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS Y QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO Y LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD, ES DECIR LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, PERMITIDAS Y DESCRITAS EN LA CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS CIIU, TOMADA COMO UNIDAD DE CONSULTA POR LA CÁMARA DE COMERCIO, EN LA SECCIÓN ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. 3. ADMINISTRACIÓN DE RENTABILIDAD DE CAPITAL SOBRE HIPOTECA, DONDE LA SOCIEDAD, PRESTA EL SERVICIO EN CONDICIÓN DE INTERMEDIARIA. 4. COMO COMPLEMENTARIO DEL OBJETO PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD, ESTÁ LA PRESTACIÓN DE OTROS SERVICIOS INMOBILIARIOS, TALES COMO REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE TODA CLASE DE INMUEBLES, LA VALUACIÓN, LOTEOS, DESENGLOBE Y LAS CONSULTORÍAS INMOBILIARIAS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DE COLOMBIA Y EL EXTRANJERO. (...)".

#### **Del conocimiento de los hechos y de la actuación administrativa desarrollada**

**DÉCIMO.** Que mediante dos comunicaciones anónimas radicadas en esta Superintendencia<sup>1</sup>, se puso en conocimiento las actividades desarrolladas por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. en los siguientes términos:

*"(...) la empresa en mención realiza actividades inmobiliarias, sin embargo, dentro de su actuar, y por medio de contratos de administración, cuentas en participación o anticresis, realiza la captación de dinero de terceros ofreciendo una rentabilidad de 2 al 2.5 % sobre el valor recaudado. El cual se le es entregado en administración y se promete restituirlo. Y que cuenta con más de 20 obligaciones y recaudos con terceros. Y su patrimonio inicial no solventa su total de pasivos (...)".*

Recibida esta información, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera realizó un informe Extra Situ en el que se estableció que la sociedad tiene como objeto principal la administración y comercialización de inmuebles bajo la modalidad de arriendo y venta que le son entregados por terceros. Así mismo, se recomendó llevar a cabo una visita de inspección a fin de conocer en detalle el modelo de negocio desarrollado y determinar si en el ejercicio de su objeto social, se podrían estar realizando actividades exclusivas de las entidades supervisadas por esta Superintendencia.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que con el fin de verificar la información allegada, esta Superintendencia, en ejercicio de la facultad que le confiere el literal a), numeral 4º del artículo 326 del EOSF, adelantó una actuación administrativa respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.<sup>2</sup>, con el objetivo de verificar si las actividades desarrolladas según lo consignado en los considerandos noveno y décimo del presente acto administrativo, configuran los hechos objetivos o notorios o los supuestos de captación o recaudo no autorizado de dineros del público, en atención a lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto 4334 de 2008, en concordancia con lo consagrado en el artículo 2.18.2.1 del Título 2º Decreto 1068 del 2015.

<sup>1</sup> Radicados 2019091897 y 2019094552 respectivamente

<sup>2</sup> Oficio número 2019145095-000-000 del 18 de octubre de 2019 suscrito por la Superintendente Delegada para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia.

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El 21 de octubre de 2019, se inició la visita de inspección a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. en el domicilio registrado, esto es, la Calle 19 No. 27 – 51 en la ciudad de San Juan de Pasto. En el lugar, se entregó el oficio de presentación y requerimiento a la persona que desempeñaba el cargo de Jefe de Talento Humano, e igualmente al Gerente General encargado de la sociedad, quien atendió la visita de inspección en virtud del poder especial<sup>3</sup> concedido por el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL representante legal de la sociedad, y se le explicó el objetivo de la actuación administrativa.

***Del acervo probatorio.***

**DÉCIMO TERCERO.** La actuación administrativa en la que se basa esta medida administrativa, tiene como soporte la información obtenida en desarrollo de la visita de inspección número 2019145095, que permitió conocer las actividades desarrolladas por el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL y la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias<sup>4</sup>:

1. Presentación de la sociedad y descripción de las líneas de negocio,
2. Base de datos de clientes por líneas de negocio,
3. Contrato de mandato y administración de inmueble,
4. Contrato de cuentas en participación,
5. Contrato de anticresis de bien inmueble urbano,
6. Información y soportes documentales de los proyectos de construcción en desarrollo,
7. Información de constitución, financiera, tributaria y contable de la sociedad.

**13.1. Del modelo de negocio desarrollado por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.**

De acuerdo con la información suministrada directamente por la sociedad<sup>5</sup>, su objeto social está enfocada en actividades inmobiliarias y presentar planes y servicios que brindan soluciones en todo lo concerniente a bienes raíces, para lo cual han implementado según señalan “dos servicios que nos diferencian al resto de INMOBILIARIAS en el país los cuales son: el anticresis y cuentas en participación”. Para el efecto celebran con sus clientes los siguientes negocios jurídicos:

*“(...) Primer contrato, este es el que se perfecciona con el propietario del inmueble y se encuentra regulado por el código de (sic) civil de nuestro país en el TÍTULO XXVIII: Del Mandato entre los artículos 2142 a 2199, Art 2142 DEFINICIÓN DEL MANDATO. El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*

*Segundo contrato, este se perfecciona con la persona interesada en tomar el bien inmueble en anticresis y se encuentra regulado por el código civil de nuestro país en el TÍTULO XXXVIII: De la Anticresis entre los artículos 2458 a 2468, Art 2458 DEFINICIÓN DE ANTICRESIS. La anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos.*

*El tratamiento que se le da a este tipo de contrato es el siguiente, CON EL PROPIETARIO, con este se trabaja en contrato de Mandato donde este nos concede la autorización para el anticresis de su propiedad y es consciente de los actos a realizar por la compañía BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., en este mismo se estipula las cláusulas por las que estará regido el contrato como también el valor del canon de arrendamiento que percibirá el propietario a favor por el goce y disfrute del inmueble.*

*CON EL ACREEDOR ANTICRETICO, este se hace con base en la autorización que nos brinda el propietario del bien raíz para celebrar el contrato de anticresis, pero aquí el contrato se celebra entre el inquilino y Bienes Raíces Galeras S.A.S., en el cual la compañía queda con la responsabilidad de reintegrar el dinero al finalizar el tiempo del contrato y de responder por el pago de los frutos que la negociación genera (...)”. (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

<sup>3</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS1.rar, Carpeta 2, PDF “PODER GENERAL”. Documento suscrito el 24 de octubre de 2019.

<sup>4</sup> Radicado 201945095-002

<sup>5</sup> Radicado 2019145095-002-000 CD. ANEXOS1.rar, Carpeta 3, Archivo “DOCUMENTOS Y SERVICIOS.pdf”.

*Amu*

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

"(...) CUENTAS EN PARTICIPACIÓN

Las cuentas en participación es una forma de cooperación mercantil por la que una persona física o jurídica (partícipe) aporta bienes, derechos o capital con el objetivo de participar en el negocio o empresa de otro (gestor), **quedando ambos a resultas del éxito o fracaso del mismo.**

Se trata de una de las modalidades asociativas más antiguas, muy utilizada en la actividad de promoción inmobiliaria, en la que no se crea un patrimonio común ni se constituye una nueva personalidad jurídica.

La antes mencionada negociación comercial se rige bajo el Código de Comercio Colombiano en el TÍTULO X: **De Las Cuentas en Participación** entre los artículos 507 al 514.

Art 507. DEFINICIÓN DE CUENTAS DE PARTICIPACIÓN. La participación es un contrato por el cual dos o más personas que tienen la calidad de comerciantes toman interés en una o varias operaciones mercantiles determinadas, que deberá ejecutar uno de ellos en su solo nombre y bajo su crédito personal, con cargo de rendir cuenta y dividir con sus partícipes las ganancias o pérdidas en la proporción convenida.

En estos dos servicios **la compañía entra a manejar y administrar recursos de terceros, por dichos recursos se deben generar el pago de un arrendamiento mensual** (en el caso de anticresis, este arrendamiento son los frutos que genera el anticresis) y de rendir cuentas de ganancias generadas (en el caso de cuentas en participación), dicho arrendamiento y ganancias la empresa lo obtiene del comercio en construcción y el servicio inmobiliario para venta de inmuebles usados, que realiza en el Departamento de Nariño.

¿Cómo se maneja el área de construcción, el pago de arrendamiento y ganancias de cada cliente y la devolución de los recursos?

La empresa **antes de empezar a manejar recursos de terceros** realiza un análisis de proyección de construcción, y para esto se realiza un anteproyecto con profesionales externos por medio de contratación ops, para poder lograr obtener los costos tentativos que tendrá la obra, el tiempo de entrega de la misma, las condiciones de inversión y las ganancias proyectadas, que estas últimas deberán ser equivalentes y superar el valor de ganancias y arrendamientos que se pagaran mensual a favor del manejo del dinero, como también que compensen y reintegren el costo administrativo de la construcción de la actividad inmobiliaria a nivel operativo y administrativo (...).

A nivel de construcción la compañía realiza el siguiente proceso:

Entramos a comprar el predio de tal manera que quede a nombre de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. o en su defecto a nombre del Representante Legal MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL **quien por estatus de la empresa tiene la potestad a realizar negociaciones a nombre propio para la compañía, el predio se compra con la obtención de recursos de terceros**, en esta compra la compañía tiene en cuenta que los predios que compramos siempre deberán estar entre un 10 a un 25% de descuento sobre los valores de mercado, que son porcentajes que no se ven reflejados a nivel contable dado a que los pagos que se realizan son sobre el valor neto de la negociación, pero que se contemplan (sic) como valorización que tiene el predio y que por entrada de compra la compañía ya está obteniendo una ganancia.

2. Se inicia el proyecto, a esto nos referimos que realizamos diseños arquitectónicos, los estudios y análisis pertinentes para la solicitud de licencia de construcción.

3. Al momento de obtener la licencia de construcción, lo (sic) compañía le da inicio a la obra y por ende a la venta del proyecto, **el inicio de obra se realiza con los recursos de terceros obtenidos de los servicios antes mencionados, aquí cabe resaltar que se financia con este recurso solo el 50% de la obra**, esto se da por el costo financiero que tienen los mismos, y el siguiente 50% de la obra, se financia con las ventas obtenidas sobre planos y ventas realizadas a medida que se avanza con las obras".

4. Al terminar el proyecto de construcción la empresa entra a liquidar el mismo, para revisar el costo neto de obra y las ganancias obtenidas por el mismo. **Para que de esta manera se entre a compensar los costos financieros causados por el manejo de recursos de terceros y que fueron pagados durante el proyecto, como también al realizar los reintegros de los recursos si los solicita el cliente de lo contrario se entran a rotar estos recursos en otros proyectos de la misma firma.**

BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. para reintegrar los recursos que se solicitan por concepto de reintegro, dado que la obra u el proyecto no se finiquitan y en donde se encuentran invertidos los

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO **0061** DE 2020

Hoja No. 7

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

mismos, la empresa realiza un análisis trimestral para conocer cuáles son los contratos que no generan prorroga o tendrán finalidad, ya que como sabemos una obra de construcción dura entre un año y medio a tres años, eso según la magnitud del proyecto que se tenga en curso, por tanto lo que realizamos es la provisión de los valores que se acercan para realizar la devolución del dinero, y se cruzan (sic) la inversión a nuevos ingresos de recursos, es por este factor que la devolución que se realiza se divide en dos porcentajes frente a un mes de diferencia para la totalidad." (Negrilla y subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo manifestado por el representante de la sociedad, los recursos conseguidos a través de los contratos suscritos con las personas que cuentan con liquidez han sido destinados a la compra de bienes inmuebles, tal y como lo señaló la sociedad y figuran a su nombre y de su representante legal, los cuales están reflejados en los estados financieros de la visitada, y en los costos asociados a los gastos generados por las gestiones que se adelantan sobre los bienes adquiridos para los proyectos que están adelantando para su posterior venta y obtención de ganancias, sin que hasta la fecha de la visita de inspección se hayan vendido u obtenido ingresos.

**13.2. Contrato de Mandato y Administración de Inmueble**

A continuación, se presentan las características de los contratos de mandato empleados por la sociedad en desarrollo de su modelo de negocio, y que posteriormente son dados en anticresis. Veamos:

| Nombre Contrato   | CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE   |
|---|--|
| <b>Partes</b>   | PROPIETARIO de un bien inmueble XX: MANDANTE<br>BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S: ADMINISTRADOR O MANDATARIA  |
| <b>Objeto del Contrato</b>  | (...) PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO: EL(LA) MANDANTE faculta AL MANDATARIO, con pleno conocimiento y bajo su responsabilidad, y así de manera independiente, se comprometa con EL(LA) MANDANTE a realizar todo tipo de gestión, con el más alto sentido de diligencia, ética y responsabilidad profesional, para que, de forma exclusiva, administre el bien inmueble de la manera que considere conveniente y legal, a fin de que genere un canon mensual a favor DEL (DE LA) MANDANTE. El bien inmueble objeto del contrato en mención se encuentra ubicado en (...), datos tomados de la Escritura Pública No. (...) de la Notaría XXXX del Círculo de Pasto, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 240-XXXX (...), que en adelante se denominara "EL INMUEBLE", el cual consta de (...), cuyos linderos generales, especiales y demás especificaciones se encuentran en la escritura Pública de Adquisición antes mencionada.   |
| <b>Término del Contrato</b>                                       | (...) SEGUNDA. - TÉRMINO DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses prorrogables, contados a partir del momento en que se suscriba un contrato de anticresis sobre el inmueble dado en administración a la empresa por EL(LA) MANDANTE, el termino de duración del contrato de mandato, será igual al del contrato de anticresis y sus prorrogas.  |
| <b>Valor del Contrato</b>   | (...) TERCERA. – VALOR DEL CONTRATO. El canon mensual del presente contrato que se ocasione de los frutos recibidos por la administración del bien inmueble, es propuesto por EL(LA) MANDANTE, por la suma de (...), canon que entregara EL MANDATARIO a favor DEL (DE LA) MANDANTE el día (...) de cada mes, por el término de duración del contrato de anticresis.   |
| <b>Forma de Pago</b>  | (...) CUARTA. – FORMA DE PAGO: El canon mensual generado a favor DEL (DE LA) MANDANTE será depositado al número de cuenta (...)  |
| <b>Facultades del Mandatario – Bienes Raíces Galeras S.A.S.</b>   | (...) QUINTA. - FACULTADES DEL MANDATARIO: EL(LA) MANDANTE, otorga AL MANDATARIO las siguientes facultades plenas y necesarias para el cumplimiento de su gestión: 1) Anunciar y promover por medios ordinarios e idóneos a criterio DEL MANDATARIO la anticresis del inmueble de que trata el presente contrato. 2.) Dar en anticresis el inmueble, bajo las garantías que, a juicio DEL MANDATARIO sean oportunas, para el cabal cumplimiento del contrato de orden a garantizar la utilidad a EL(LA) MANDANTE. 3) Realizar las reparaciones locativas (...) 5) Podrá igualmente en nombre DEL (DE LA) MANDANTE, exigir la entrega del inmueble al acreedor anticrético, en cualquier caso, en que hubiere lugar, especialmente cuando se termine el contrato de anticresis, extendiéndose esta facultad, hasta para adoptar y promover directamente por conducto de apoderado judicial, las correspondientes acciones extrajudiciales y judiciales que se deriven del desarrollo del contrato de anticresis, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso. 6) Recibir la suma de dinero del inmueble dado en este mandato y en este sentido tendrá a cargo restituir el mismo valor de dinero al momento en que finalice el contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: El presente mandato, NO obliga AL MANDATARIO concurrir en representación del propietario, a reuniones de asamblea de propietarios de la copropiedad (...). |
| <b>Obligaciones del Mandatario – Bienes Raíces Galeras S.A.S.</b> | SEXTA. – OBLIGACIONES DEL MANDATARIO: EL MANDATARIO se obliga a: 1) Ejercer la Administración de la propiedad a él consignada, según las facultades descritas en la cláusula QUINTA del presente contrato. (...) 5) Exigir la entrega del inmueble al acreedor anticrético, por sí, o por medio de apoderado, con las facultades para recibir, transigir, conciliar, reasumir, sustituir, efectuar el cobro de servicios públicos (...) y demás valores que se deriven de la relación contractual, a través de proceso ejecutivo, además de efectuar la restitución del inmueble por la vía judicial, si es el caso. 7)  |

*SA*

*Amu*

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

| Nombre Contrato   | CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE   |
|---|--|
|   | Exigir del acreedor anticrético, la entrega del inmueble cuando así lo solicite EL(LA) MANDANTE, para esto, EL MANDATARIO, efectuará los trámites legales necesarios de conformidad con las normas vigentes siendo a cargo DEL (DE LA) MANDANTE, el valor de las indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo con la ley y los costos judiciales, incluidos los honorarios de abogado si hubiere lugar a iniciar acciones judiciales, si el contrato de anticresis se termina antes de lo pactado, por iniciativa o solicitud DEL (DE LA) MANDANTE. 8) Es obligación DEL MANDATARIO, que al finalizar el contrato de anticresis se realice la respectiva entrega del inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado y de igual modo será responsabilidad exclusiva DEL MANDATARIO, <u>restituir el dinero en su misma calidad al acreedor anticrético</u> , al momento en que se finalice el contrato de anticresis. (...) 10) La deuda adquirida y el manejo de los dineros serán de responsabilidad directa y exclusiva del MANDATARIO. Eximiendo de toda responsabilidad de esta deuda AL (A LA) MANDANTE. |
| Excepción de Responsabilidad del Mandante – Propietario | NOVENA. - EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL (DE LA) MANDANTE: EL(LA) EL(LA) MANDANTE, en ningún caso responderá por: 1) <u>Las deudas o compromisos monetarios adquiridos por EL MANDATARIO, por la celebración del contrato de anticresis con terceros.</u> 2.) EL(LA) MANDANTE no será, responsable en ningún caso de indemnizaciones, pagos o procesos, jurídicos o legales que se deriven del incumplimiento del contrato de anticresis por parte DEL MANDATARIO.   |
| Sanción por incumplimiento de las partes                | (...) DÉCIMA. – SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO: Si alguna de las partes contratantes revocare este mandato estando vigente o incumpliere con algunas de sus obligaciones aquí pactadas, pagará a favor del perjudicado a título de pena, el valor equivalente a cinco (5) canones (sic) mensuales vigentes al momento de la revocación o incumplimiento, valores que serán susceptibles de ser cobrados por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimientos para constitución en mora de los cuales las partes aceptan expresamente.  |
| Remuneración en caso de Enajenación del Inmueble        | (...) DÉCIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN EN CASO DE ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ANTICRESIS: Si el inmueble objeto de este contrato fuese enajenado a favor del acreedor anticrético, deudores solidarios o cualquier otra persona, de manera directa o indirecta, se entenderá para todos los efectos legales, que la negociación se hizo a través DEL MANDATARIO y por lo tanto EL(LA) MANDANTE estará obligado a cancelar AL MANDATARIO, a título de comisión, el equivalente al 3% del valor real de la venta. (...).  |

*Negrilla y subrayado fuera de texto*

En virtud de este contrato, la sociedad BIENES RAICES GALERAS S.A.S. adquiere la facultad de administración del inmueble otorgada por el propietario de este, inmueble que posteriormente es entregado por el mandatario en anticresis a un tercero. Al finalizar el contrato de anticresis BIENES RAICES GALERAS S.A.S. se obliga a hacer la devolución del bien al mandante y a restituir el dinero recibido bajo esta figura al acreedor anticrético, siendo así BIENES RAICES GALERAS S.A.S. la única responsable por "La deuda adquirida y el manejo de los dineros" derivada del contrato de anticresis.

Como vemos, del análisis de esta relación contractual, el mandante, esto es, el propietario del inmueble no recibe en ninguna circunstancia los dineros provenientes del contrato de anticresis, facultad que se encuentra exclusivamente en cabeza de BIENES RAICES GALERAS S.A.S.

### 13.3. Contrato de Anticresis de Bien Inmueble Urbano

De acuerdo con la información recabada en la actuación administrativa, en particular en los estados financieros de la sociedad con corte al 30 de septiembre de 2019, BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. asumió pasivos por cuantía de tres mil sesenta y seis millones quinientos treinta y tres mil pesos (\$3.066.533.000) soportados en setenta y siete (77) contratos de anticresis vigentes, celebrados con igual número de personas. Información que se encuentra relacionada en la base de datos denominada "BASE DE DATOS 2018-2019.xlsx" - Hoja "ANTICRESIS 2019".<sup>6</sup>

Adicionalmente, de una muestra seleccionada<sup>7</sup> de operaciones de anticresis y entregada en documento físico a la comisión de visita, se encontró que, dieciséis (16) personas de esa muestra no se encontraban relacionadas en la base de datos citada, aun cuando sus contratos están vigentes para la fecha del corte contable entregado.

Por lo anterior, el valor determinado de las obligaciones vigentes contraídas por concepto de acreedores anticréticos asciende a la suma de tres mil ochocientos treinta y ocho millones novecientos veintitrés mil pesos (\$3.838.923.000) con noventa y tres (93) personas.

<sup>6</sup>Expediente 2019145095-002-000

<sup>7</sup> Expediente 2019145095-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, carpeta 6/CONTRATOS/MANDATO

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO **0061** DE 2020

Hoja No. 9

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes de este modelo contractual:

| Nombre Contrato  | CONTRATO DE ANTICRESIS DE BIEN INMUEBLE URBANO  |
|--|---|
| Partes   | DEUDOR ANTICRÉTICO: BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S<br>ACREEDOR ANTICRÉTICO: Persona interesada en el uso de un bien inmueble que entrega un capital.   |
| Objeto del Contrato  | (...) PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO: EL DEUDOR ANTICRÉTICO entrega en calidad de anticresis, AL (A LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A), el bien inmueble, ubicado en (...) de la ciudad de (...), con un área superficial de XXX metros cuadrados, cuyos linderos generales, (...) en la Escritura Pública (...) identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. (...). El inmueble consta de: (...).  |
| Valor del Contrato   | (...) SEGUNDA – VALOR DEL CONTRATO: En contraprestación al bien inmueble entregado en anticresis, EL(LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A) entrega al DEUDOR ANTICRÉTICO la suma de (...) M/CTE.   |
| Forma de Pago  | (...) TERCERA – FORMA DE PAGO: El valor total del contrato se entregará por parte DEL (DE LA) ACREEDOR (A) ANTICRÉTICO (A) de la siguiente manera: la suma de (...), a la firma del presente contrato de anticresis, es decir el día (...), y los restantes, (...), los hará entrega el día en que reciba real y material el bien inmueble objeto de este contrato. (...).  |
| Comisión   | (...) CUARTA – COMISIÓN: Adicional al valor del contrato EL(LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A) entregará a favor del DEUDOR ANTICRÉTICO, la suma correspondiente al uno (1%) por ciento del valor total del contrato, es decir (...), pagaderos antes de su firma, correspondiente a la comisión del agente ejecutivo que intervino en el presente contrato (...).  |
| Devoluciones   | (...) QUINTA – DEVOLUCIONES: Las devoluciones mutuas, previo acuerdo entre las partes, se harán de la siguiente manera: el 50% del dinero entregado en anticresis, un mes antes de la devolución del bien inmueble y el otro 50% el día de la entrega real y material del bien inmueble, es decir el día (...). (Negrilla fuera de texto).  |
| Duración del Contrato  | (...) SEXTA – DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato es de un (1) año, contado a partir de la entrega, real y material del bien inmueble dado en anticresis, es decir el día (...).  |
| Prórroga   | (...) SÉPTIMA – PRORROGA: Se aprueba por las partes que antes de finalizar el presente contrato, si se toma la decisión de prorrogarlo, EL(LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A) deberá comunicar su intención de hacerlo, por escrito, con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación del contrato de anticresis. Además, deberá adicionar lo que corresponda en pesos, el 10% del valor inicial del contrato, suma que deberá ser entregada al DEUDOR ANTICRÉTICO mediante consignación bancaria a la cuenta (...), al momento de prorrogarse el contrato. |
| Entrega del Inmueble   | (...) OCTAVA – ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE: El bien inmueble será entregado real y material AL (A LA) ACREEDOR (A) ANTICRÉTICO (A) el día (...). La entrega del inmueble se realiza constatando que es para uso de vivienda urbana DEL (DE LA) ACREEDOR (A) ANTICRÉTICO y de su familia (...).<br>(...) PARÁGRAFO TERCERO: Se deja constancia que el inmueble entregado en anticresis no generará canon de arrendamiento alguno y así mismo, la suma de dinero entregada en contraprestación, no generará ningún tipo de interés.                                   |
| Obligaciones del Acreedor Anticrético<br>Persona que entrega el dinero y está interesada en un bien inmueble | (...) NOVENA – OBLIGACIONES DEL (DE LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A): Se obliga frente al DEUDOR ANTICRÉTICO y a su bien objeto de este contrato a: a) Cuidar y conservar el bien inmueble (...); b) a devolver el bien el día acordado, fecha en que se considerará pagado el crédito que originó esta anticresis.   |
| Cesión del contrato  | (...) DÉCIMA PRIMERA – CESIÓN DEL CONTRATO: Queda totalmente prohibido AL (A LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A) ceder este contrato de anticresis, ni a subarrendar o arrendar el inmueble a terceros. EL(LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO, se obliga al cuidado del inmueble para devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe salvo el deterioro natural.   |

Negrilla y subrayado fuera de texto

**13.3.1. De la muestra tomada de los contratos de Mandato y Anticresis**

Con el objeto de evaluar la operación de los contratos individualmente, la comisión de visita obtuvo una muestra de treinta y tres (33) contratos de mandato y de anticresis con sus respectivos soportes documentales<sup>9</sup>, cuyos resultados se presentan a continuación, omitiendo la información relacionada con la identificación del mandante y del acreedor anticrético para preservar así su derecho a la intimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Constitución Política de Colombia. Veamos:

<sup>9</sup>Radicado 2019145095-002-000, C.D. ANEXOS1.rar, Carpeta 6, \CONTRATOS\MANDATO\

*Mu*

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020**

**Hoja No. 10**

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

| No. | CONTRATOS DE MANDATO |                                     |                              |                               | CONTRATOS DE ANTICRESIS |                 |   |   |                             |
|-----|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|---|---|-----------------------------|
|     | Código               | Propietario del inmueble o Mandante | Canon Mensual                | Fecha de los contratos        | Acreedor Anticrético    | Valor Contrato  | Entrega del dinero                          | Fecha de los contratos                        | Estado                      |
| 1   | 3                    | (***)                               | \$ 1.500.000                 | 01/03/2018 a 01/03/2019       | (***)                   | \$ 65.000.000   | 03/04/2018- (s/d)                           | 03/04/2018 a 03/04/2019                       | Cancelado                   |
|     |                      | Prórroga (**)                       | \$ 1.600.000                 | 01/02/2019 a 01/02/2020 (**)  | (***)                   | \$ 75.000.000   | 1/03/2019                                   | 28/02/2019 a 28/02/2020                       | Vigente                     |
| 2   | 4                    | (***)                               | \$ 960.000                   | 30/01/2018 a 30/01/2019       | (***)                   | \$ 32.000.000   | 10-12/03/2018                               | 26/03/2018 a 26/03/2019                       | Vigente                     |
|     |                      | Prórroga (**)                       | \$ 1.015.000                 | 30/03/2019 a 30/03/2020 (**)  | Prórroga (**)           | Más \$3.000.000 | 3/03/2019                                   | 03/03/2019 a 03/03/2020                       |                             |
| 3   | 15                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 03/05/2018 a 03/05/2019       | (***)                   | \$ 45.000.000   | 03/05/2018 (\$21 mm) y 25/05/2018 (\$24 mm) | 25/05/2018 a 25/05/2019                       | Cancelado                   |
|     |                      | Prórroga (**)                       | 2,3% del valor de anticresis | 25/07/2019 a 25/07/2020 (**)  | (***)                   | \$ 50.000.000   | 15/07/2019 (\$32 mm) y 17/07/2019 (\$18 mm) | (15/07/2019 - adenda 26/07/2019) a 15/07/2020 | Vigente                     |
| 4   | 16                   | (***)                               | \$ 800.000                   | 27/04/2018 a 27/04/2019       | (***)                   | \$ 38.000.000   | 18/05/2018 y 08/05/2019                     | 18/05/2018 a 18/05/2019                       | Vigente                     |
|     |                      | Prórroga (**)                       | \$ 840.000                   | 27/04/2019 a 27/04/2020 (**)  | Prórroga (**)           | Más \$3.800.000 | 8/07/2019                                   | 18/05/2019 a 18/05/2020                       |                             |
| 5   | 28                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 4/07/2018 a 4/07/2019         | (*)                     | \$ 50.000.000   | 04/09/2018 (\$20 mm) y 04/12/2018 (\$30 mm) | 04/09/2018 a 04/09/2019                       | Problema jurídico Cancelado |
|     |                      | (***)                               |                              |                               | (***)                   | \$ 55.000.000   | 19/01/2019                                  | 19/01/2019 a 19/01/2020                       | Vigente                     |
| 6   | 32                   | (***)                               | \$ 1.100.000                 | 15/08/2018 a 15/08/2019       | (***)                   | \$ 45.000.000   | 1/09/2018 (\$30 mm) y 15/09/2018 (\$15 mm)  | 1/09/2018 a 1/09/2019                         | Cancelado                   |
|     |                      | Prórroga                            | \$ 1.200.000                 | 15/08/2019 a 15/08/2020 (***) | (***)                   | \$ 50.000.000   | 28/08/2019                                  | 28/08/2019 a 28/08/2020                       | Vigente                     |
| 7   | 36                   | (***)                               | \$ 1.800.000                 | 29/08/2018 a 20/08/2019       | (***)                   | \$ 75.000.000   | 12/10/2018                                  | 13/10/2018 a 13/10/2019                       | Vigente                     |
| 8   | 43                   | (***)                               | \$ 600.000                   | 18/09/2018 a 18/09/2019       | (***)                   | \$ 24.000.000   | 6/12/2018                                   | 6/12/2018 a 6/12/2019                         | Vigente                     |
| 9   | 51                   | (***)                               | 2,3% del vr anticresis       | 5/10/2018 a 5/10/2019         | (***)                   | \$ 40.000.000   | 27/11/2018 (\$30 mm) y 04/12/2018 (\$10mm)  | 27/11/2018 a 27/11/2019                       | Vigente                     |
| 10  | 53                   | (***)                               | 2,3% del valor anticresis    | 8/10/2018 a 8/10/2019         | (***)                   | \$ 70.000.000   | 22/10/2018                                  | 22/10/2018 a 22/10/2019                       | Vigente                     |

*Handwritten mark*

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020**

**Hoja No. 11**

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

| No. | CONTRATOS DE MANDATO |                                     |                              |                              | CONTRATOS DE ANTICRESIS |                 |  |                         |         |
|-----|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|--|-------------------------|---------|
|     | Código               | Propietario del inmueble o Mandante | Canon Mensual                | Fecha de los contratos       | Acreedor Anticrético    | Valor Contrato  | Entrega del dinero                             | Fecha de los contratos  | Estado  |
| 11  | 54                   | (***)                               | \$ 800.000                   | 6/10/2018 a 6/10/2019        | (***)                   | \$ 35.000.000   | 26/11/2018                                     | 30/11/2018 a 30/11/2019 | Vigente |
| 12  | 58                   | (***)                               | \$ 1.200.000                 | 27/07/2018 a 27/07/2019      | (***)                   | \$ 45.000.000   | 11/01/2019                                     | 10/01/2019 a 10/01/2020 | Vigente |
| 13  | 65                   | (***)                               | \$ 530.000                   | 24/10/2018 a 24/10/2019      | (***)                   | \$ 22.000.000   | 03/12/2018                                     | 3/12/2018 a 3/12/2019   | Vigente |
| 14  | 70                   | (***)                               | 2,7% del valor de anticresis | 20/11/2018 a 20/11/2019      | (***)                   | \$ 50.000.000   | 14/11/2018 (\$4.5 mm) y 26/11/2018 (\$45.5 mm) | 21/11/2018 a 21/11/2019 | Vigente |
| 15  | 71                   | (***)                               | \$ 1.495.000                 | 27/11/2018 a 27/11/2019      | (***)                   | \$ 65.000.000   | 03/12/2018 (\$60 mm) y 05/12/2018 (\$5 mm)     | 3/12/2018 a 3/12/2020   | Vigente |
| 16  | 73                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 10/11/2018 a 10/11/2019      | (***)                   | \$ 60.000.000   | 29/11/2018                                     | 29/11/2018 a 29/11/2019 | Vigente |
| 17  | 75                   | (***)                               | 2,3% del valor anticresis    | 4/12/2018 a 4/12/2019        | (***)                   | \$ 30.000.000   | 13/12/2018 (\$10 mm) y 17/12/2018 (\$20 mm)    | 15/12/2018 a 15/12/2019 | Vigente |
| 18  | 78                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 11/12/2018 a 11/12/2019      | (***)                   | \$ 60.000.000   | 18/01/2019                                     | 14/01/2019 a 14/01/2020 | Vigente |
| 19  | 90                   | (***)                               | \$ 550.000                   | 02/12/2017 a 02/12/2018      | (***)                   | \$ 20.000.000   | 19/12/2018                                     | 23/01/2018 a 23/01/2019 | Vigente |
|     |                      | Prórroga (**)                       | \$ 577.000                   | 02/12/2018 a 02/12/2019 (**) | (***)                   | Más \$818.000   | 29/01/2019                                     | 23/01/2019 a 23/01/2020 |         |
| 20  | 92                   | (***)                               | \$ 1.500.000                 | 15/12/2017 a 15/12/2018      | (***)                   | \$ 60.000.000   | 02/01/2018 (\$10 mm) y 09/01/2018 (\$50 mm)    | 09/01/2018 a 09/01/2019 | Vigente |
|     |                      | Prórroga (**)                       | \$ 1.573.500                 | 15/12/2018 a 15/12/2019 (**) | Prórroga (**)           | Más \$1.590.000 | En las instalaciones de BRG                    | 09/01/2019 a 09/01/2020 |         |
| 21  | 88                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 14/01/2019 a 14/01/2020      | (***)                   | \$ 50.000.000   | cheque de gerencia 08/02/2019                  | 04/02/2019 a 04/02/2020 | Vigente |
| 22  | 83                   | (***)                               | \$ 813.000                   | 10/11/2018 a 10/11/2019      | (***)                   | \$ 38.000.000   | S/D  | S/D                     | Vigente |
| 23  | 89                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 15/01/2019 a 15/01/2020      | (***)                   | \$ 35.000.000   | 31/01/2019 consig Davivienda                   | 31/01/2019 a 31/01/2020 | Vigente |
| 24  | 102                  | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 08/02/2019 a 08/02/2020      | (***)                   | \$ 40.000.000   | 05/03/2019 en efectivo                         | 09/03/2019 a 09/03/2020 | Vigente |

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 12

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

| No.  | CONTRATOS DE MANDATO |                                     |                              |                         | CONTRATOS DE ANTICRESIS   |                                |   |                         |         |
|--|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------|---|-------------------------|---------|
|  | Código               | Propietario del inmueble o Mandante | Canon Mensual                | Fecha de los contratos  | Acreedor Anticrético  | Valor Contrato                 | Entrega del dinero  | Fecha de los contratos  | Estado  |
| 25   | 108                  | (***)                               | 2,1% del valor de anticresis | 12/03/2019 a 12/03/2020 | (***)   | \$ 55.000.000                  | 26/03/2019 (\$6.0 mm) y 29/03/2019 (\$30 mm) y 30/04/2019 (\$18.9 mm) | 28/03/2019 a 28/03/2020 | Vigente |
| 26   | 114                  | (***)                               | 2,1% del valor de anticresis | 02/04/2019 a 02/04/2020 | (***)   | \$ 45.000.000                  | 27/04/2019 (\$5.0 mm) y 07/05/2019 (\$40.4 mm)                        | 30/04/2019 a 30/04/2020 | Vigente |
| 27   | 130                  | (***)                               | \$ 1.100.000                 | 25/04/2019 a 25/04/2020 | (***)   | \$ 55.000.000                  | 15/05/2019 (\$38.5 mm) y 11/06/2019 (\$16.5 mm)                       | 16/05/2019 a 16/05/2020 | Vigente |
| 28   | 134                  | (***)                               | 2,1% del valor de anticresis | 04/05/2019 a 04/05/2020 | (***)   | \$ 40.000.000                  | 01/06/2019 en efectivo  | 01/06/2019 a 01/06/2020 | Vigente |
| 29   | 136                  | (***)                               | 2,1% del valor de anticresis | 09/04/2019 a 09/04/2020 | (***)   | \$ 32.000.000                  | 28/06/2019 (\$30 mm) y 20/07/2019 (\$2 mm)                            | 28/06/2019 a 28/06/2020 | Vigente |
| 30   | 139                  | (***)                               | 2% del valor de anticresis   | 05/06/2019 a 05/06/2020 | (***)   | \$ 38.000.000                  | 27/06/2019 (\$26.6 mm) y 24/07/2019 (\$11.4 mm)                       | 27/06/2019 a 27/12/2020 | Vigente |
| 31   | 162                  | (***)                               | 2% del valor de anticresis   | 20/08/2019 a 20/08/2020 | (***)   | \$ 50.000.000                  | 27/08/2019  | 27/08/2019 a 27/08/2020 | Vigente |
| 32   | 95                   | (***)                               | \$ 400.000                   | 23/01/2019 a 23/01/2020 | (***)   | \$ 23.000.000                  | 02/02/2019 (\$22 mm) y 10/03/2019 (\$1 mm)                            | 02/02/2019 a 02/02/2020 | Vigente |
| 33   | 79                   | (***)                               | 2,3% del valor de anticresis | 17/12/2018 a 17/12/2020 | (***)   | \$ 70.000.000                  | 18/12/2018 (\$20 mm) y 17/01/2019 (\$50 mm)                           | 17/01/2019 a 17/01/2021 | Vigente |
| <p>Fuente: Expediente 2019145095-002-000. C.D. ANEXOS1.rar, Carpeta 6. Archivos: "CONTRATOSIMANDATO".</p> <p>De acuerdo con el Expediente 2019145095-002-000. C.D. ANEXOS1.rar, Carpeta 4-7. Archivo: "BASE DE DATOS 2018-2019.xlsx" - Hoja "ANTICRESIS 2019", se encontró:</p> <p>(*) Acreedor Anticrético no incluido en la base de datos de Anticresis</p> <p>(**) Prórrogas o nuevos contratos</p> |                      |                                     |                              |                         | <p><b>Total obligaciones con 33 personas vigentes mediante anticresis</b></p> | <p><b>\$ 1.536.208.000</b></p> |   |                         |         |

4

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 13

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

Para la ejecución de la actividad descrita, la sociedad suscribe y entrega diferentes documentos a través de los cuales, en primer lugar, deja constancia del pago efectuado por parte de la sociedad al mandante bajo concepto de "pago de arrendamiento" en virtud de la celebración del contrato de mandato; en segundo lugar se deja constancia de la entrega del bien en anticresis y de la obligación correspondiente asumida por BIENES GALERAS S.A.S como producto de la entrega de dineros por parte del acreedor anticrético; y en tercer lugar, se deja constancia del pago de esta obligación por parte de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. al finalizar el plazo pactado.

Veamos este ciclo con el cliente identificado internamente por la sociedad bajo el código 32 de la muestra tomada:

Documento soporte de pago mensual al mandante por concepto de "pago de arrendamiento"

The image shows a receipt from BIENES RAICES GALERAS S.A.S. The receipt is dated 10/10/19 and for the amount of 1,200,000 pesos. The recipient is Bienes Raíces Galeras. The payment is for a monthly rental (pago arrendamiento) under code 32. The receipt includes the company's logo, contact information for its headquarters and local offices, and a section for payment method (Efectivo, Cheque, Transferencia) with 'Efectivo' checked. There are two large redacted areas on the receipt.

Extracto contrato de anticresis en donde se identifica el valor entregado por el acreedor anticrético a BIENES RAICES GALERAS S.A.S., el plazo pactado y la manera como se llevarán a cabo las devoluciones mutuas al vencimiento de la relación contractual

S

An

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

**SEGUNDA:** En contraprestación al bien inmueble entregado en anticresis LA ACREEDORA ANTICRÉTICA entrega al DEUDOR ANTICRÉTICO la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) la cual se entrega de la siguiente manera: la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00) a la firma del contrato de anticresis el día primero de septiembre del año 2018, y los restantes QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000.00) los hará entrega el día 15 de septiembre del año 2018, fecha en la que el DEUDOR ANTICRÉTICO declare recibidos a satisfacción la totalidad del dinero dado en ANTICRESIS, igualmente, la devolución del dinero dado en anticresis por [REDACTED] se hará en depósito a una cuenta que en su momento nos dará a conocer.

**PARAGRAFO:** Se hará entrega real y material del inmueble el día SABADO PRIMERO de SEPTIEMBRE del año 2018.

**TERCERA:** El término de duración del presente contrato es de un (1) año contado a partir de la entrega, real y material, esto es el día PRIMERO (1) de SEPTIEMBRE del año 2018. Las devoluciones mutuas, previo acuerdo entre las partes, se harán de la siguiente manera: el 50% del dinero entregado en anticresis un mes antes de la entrega del bien inmueble y el otro 50% el día de la entrega efectiva del bien inmueble, es decir, el día PRIMERO (01) de SEPTIEMBRE del año 2019. **PARAGRAFO:** A petición de LA ACREEDORA ANTICRÉTICA, se deja constancia que no habrá modificaciones en cuanto a Escritura Pública y/o Registro de

Constancia de devolución del inmueble recibido en anticresis y forma de devolución del dinero al acreedor anticrético por parte de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.

San Juan de pasto, 29 de agosto de 2019

**CONSTANCIA DE ENTREGA.**

BIENES RAICES GALERAS S.A.S. empresa legalmente constituida con NIT 901157806-2 Representada legalmente por el señor Mario Andrés Santacruz, identificado con cedula de ciudadanía número 1.036.678.796 de Itagüí. A través de este escrito se manifiesta que la señora: [REDACTED] identificada con cedula de ciudadanía número 55.625.575 quien figura como ACREEDORA ANTICRÉTICA de CONTRATO DE ANTICRESIS firmado el 2 de septiembre del 2018 de la propiedad de [REDACTED], da por finalizado el contrato y se realiza reintegro de la primera devolución del 50% valor del contrato de anticresis por valor de \$ 22.500.000 los cuales se entregan en efectivo en las instalaciones de la compañía, el día 29 de agosto del presente año y la realización y devolución del apartamento queda pactada para el 02 de septiembre para esa fecha la segunda devolución. La cual será realizada por transferencia bancaria que la señora nos dará a conocer; para pago de recibos de servicios públicos se realizará una liquidación de valores promedio según el consumo para saber el saldo que se debe dejar.

Esta constancia fue realizada por la administradora de la compañía [REDACTED] como testigo a la contadora [REDACTED] para anexar a la carpeta y quede copia de este procedimiento

A continuación, se procede a dar fé de lo antes mencionado, por las partes que en ello intervinieron.

13.4. Contrato de Cuentas en Participación

Teniendo como referencia la relación de personas que se encuentran en la "BASE DE DATOS 2018-2019.xlsx", suministrada por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S<sup>10</sup>, existe evidencia que indica que la sociedad suscribió cuarenta y un (41) contratos que denominó "contratos de cuentas en participación" a corte de septiembre de 2019, respecto de los cuales la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. recibió recursos por valor de mil quinientos treinta y siete millones trescientos cincuenta mil pesos (\$1.537.350.000). Revisados tanto los soportes físicos como los encontrados en la base de datos, se identificó que la sociedad ha venido

<sup>10</sup>Expediente 2019145095-002-000. C.D. ANEXOS1.rar, Carpeta 4-7. Archivo: "BASE DE DATOS 2018-2019.xlsx" - Hoja "CUENTAS EN PARTICIPACIÓN", "cuentas en participación 2019"

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO **0061** DE 2020

Hoja No. 15

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

pagando un valor fijo mensual, por concepto de "rentabilidad mensual" según lo pactado en cada contrato<sup>11</sup>.

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes del modelo contractual:

| Nombre Contrato  | CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN  |
|--|---|
| Partes   | SOCIO PARTICIPE: Persona que entrega dineros a BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.<br>GESTOR ACTIVO: BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S   |
| Objeto del Contrato  | (...) PRIMERA. OBJETO: La presente sociedad, tiene por finalidad desarrollar la administración de dineros <u>con el objeto de generar una rentabilidad mensual del 1.5% del valor de la inversión con base en el contrato de quienes participan de la presente relación contractual (...).</u>  |
| Compromiso   | TERCERA. COMPROMISO: EL(LA) SOCIO(A) PARTICIPE, entrega en administración al GESTOR ACTIVO, la suma de (...), la suma que será entregada por parte de EL(LA) SOCIO(A) PARTICIPE de la siguiente manera: (...), <u>con la finalidad de generar una ganancia del 1.5% mensual del valor de la inversión con base en el presente contrato.</u> PARÁGRAFO: Se deja constancia que el valor de la transacción bancaria será debitado de los frutos pagados a EL(LA) SOCIO(A) PARTICIPE, esta transacción tiene un costo de (...), este valor será debitado siempre y cuando la cuenta destino sea diferente a DAVIVIENDA (...).  |
| Gestor Activo – Bienes Raíces Galeras S.A.S.                             | (...) CUARTA. GESTOR ACTIVO: <u>Las actividades relacionadas con la administración de dicha suma de dinero, se darán a conocer ante terceros, como propias de él,</u> y éste será el responsable de las obligaciones que contraiga en el desempeño y giro ordinario de las operaciones propias de este contrato. PARÁGRAFO: Para efecto de los negocios y operaciones de la sociedad, se pondrán en ellos todos sus conocimientos, capacidades, conexiones comerciales y crédito personal. De igual manera, le corresponde ejercer al GESTOR ACTIVO, los derechos y obligaciones que se deriven de las mismas (...).  |
| Aportes Socio Participe – Persona que entrega el dinero al Gestor Activo | (...) QUINTA. APORTES FONDO COMÚN: EL(LA) SOCIO(A) PARTICIPE, aporta al fondo común, la suma de (...), el (...), en forma exclusiva, para las operaciones que constituyen el objeto propio de la asociación. Así mismo, <u>el GESTOR ACTIVO, dará a título de ganancia con base en el porcentaje pactado del 1.5% AL(LA) SOCIO(A) PARTICIPE,</u> la suma de (...), suma que será cancelada por parte del GESTOR ACTIVO el (...) de cada mes, consignados a la cuenta DEL (DE LA) SOCIO (A) PARTICIPE, a partir de la fecha en que se suscriba y ejecute por las partes este contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: EL GESTOR ACTIVO, <u>llevará cuentas del proyecto y libros independientes, los dineros, egresos e ingresos, se moverán a través de una cuenta bancaria que se abrirá para tal efecto.</u> PARÁGRAFO SEGUNDO: La participación en el fondo común podrá ser variada, por acuerdo entre las partes y de ello se deberá dejar constancia en escrito, el cual contendrá los demás cambios contractuales que impliquen dicha modificación (...). |
| Utilidades y Pérdidas  | Las utilidades que resulten del ejercicio de la asociación se distribuirán entre los asociados en los porcentajes mencionados en la cláusula tercera de este contrato y teniendo en cuenta la fecha en que haya hecho el aporte. En caso de pérdidas, éstas se repartirán entre los asociados, igualmente, en las mismas proporciones de la cláusula antes referida.  |
| Responsabilidad Gestor Activo - Bienes Raíces Galeras S.A.S.             | (...) SÉPTIMA: <u>RESPONSABILIDAD DEL GESTOR ACTIVO: Las operaciones comerciales, materia del contrato las realizará EL GESTOR ACTIVO, en su propio nombre, bajo su responsabilidad y crédito personal, en forma ilimitada.</u> La responsabilidad DEL (DE LA) SOCIO(A) PARTICIPE, se limitará al valor de su aporte; LOS ASOCIADOS NO GESTORES, limitarán su responsabilidad por las operaciones y acciones de la asociación al valor de su aporte, con la salvedad establecida en el artículo 511 del Código de Comercio Colombiano (...). (Subrayado y Negrilla fuera de texto).   |
| Causales de Terminación  | (...) NOVENA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: La sociedad terminará por la ocurrencia de una o cualquiera de los hechos que se relacionaran a continuación:<br>1) El incumplimiento en la entrega de la totalidad del valor contrato por parte DEL (DE LA) SOCIO(A) PARTICIPE.<br>2) Por la terminación del proyecto<br>3) La muerte o incapacidad absoluta del GESTOR ACTIVO.<br>4) La liquidación del contrato se hará con causa justificada por parte del DEL (DE LA) SOCIO(A) PARTICIPE, siempre y cuando se lo comunique al GESTOR ACTIVO, con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha en que se hará efectivo el y liquidación de la SOCIEDAD y de dicha notificación se dejará una constancia escrita o un Acta firmada por todos los SOCIOS. (...).   |

Negrilla y subrayado fuera de texto

<sup>11</sup> Radicado 2019145095-002 CD ANEXOS 1rar – Carpeta 14 - 7\BASE DE DATOS 2018-2019.xlsx – Hoja "CUENTAS EN PARTICIPACION", filtrado por el campo "FECHA DE INICIO", y Carpeta 6 – CONTRATOS – CUENTAS EN PARTICIPACION.

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO **0061** DE 2020

Hoja No. 16

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

**13.4.1. De la muestra tomada a las operaciones registradas bajo el contrato de Cuentas en Participación.**

Con el objeto de evaluar la operación de los contratos individualmente, la comisión de visita obtuvo una muestra de treinta y tres (33) contratos de cuentas en participación con sus respectivos soportes documentales<sup>12</sup>, cuyos resultados se presentan a continuación, omitiendo la información del socio partícipe para preservar así su derecho a la intimidad. Veamos:

| No. | Fecha contrato | Socio partícipe | %   | Valor entregado a BRG | Entrega del dinero según contrato   | Vr. Pago mensual según archivo de BRG | Número de cta. y banco Reportada en formularios | Forma de pago mensual                                   |
|-----|----------------|-----------------|-----|-----------------------|---|---------------------------------------|---|---|
| 1   | 27/12/2018     | (***)           | 2.5 | \$25.000.000          | Oficinas de Brg, (Además Existe Soporte Consignación)   | \$625.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 2   | 26/03/2018     | (***)           | 2.3 | \$30.000.000          | Oficinas de Brg   | \$780.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 3   | 26/03/2018     | (***)           | 2.6 | \$30.000.000          | Consignado \$27,8 millones en Cta. Terminada en 7156 del Titular Mario Andrés Santacruz y \$2,5 Mm en Oficinas de Brg | \$600.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 4   | 13/04/2018     | (***)           | 2.3 | \$38.500.000          | Consignado \$38,5 millones en Cta. Terminada en 7234 Titular Brg  | \$885.500                             | Cta terminada 458                               | Depósito En Cta. 9458 Ago., Sep., Nov, Dic/18, Ene, /19 |
| 5   | 2/04/2018      | (***)           | 2.8 | \$34.000.000          | Oficinas de Brg   | \$952.000                             | Cuenta  | Oficina Brg   |
| 6   | 28/02/2019     | (***)           | 2.5 | \$35.800.000          | Oficinas de Brg   | \$895.000                             | Cta terminada 243                               | Cta terminada 243                                       |
| 7   | 11/03/2019     | (***)           | 1.9 | \$30.000.000          | Oficinas de Brg   | \$570.000                             | Cta terminada 668                               | Oficina Brg   |
| 8   | 7/03/2019      | (***)           | 1.9 | \$38.000.000          | Oficinas de Brg   | \$722.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 9   | 18/03/2019     | (***)           | 1.9 | \$40.000.000          | Oficinas de Brg   | \$760.000                             | Cta terminada 324                               | Cta terminada 324                                       |
| 10  | 5/04/2019      | (***)           | 1.9 | \$30.000.000          | Oficinas de Brg   | \$570.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 11  | 30/03/2019     | (***)           | 2.0 | \$38.000.000          | Oficinas de Brg   | \$760.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 12  | 10/04/2019     | (***)           | 1.9 | \$60.000.000          | Oficinas de Brg   | \$1.140.000                           | Cta terminada 290                               | Cta terminada 290                                       |
| 13  | 9/04/2019      | (***)           | 1.9 | \$75.000.000          | Oficinas de Brg   | \$1.425.000                           | Cta terminada 925                               | Cta terminada 925                                       |
| 14  | 22/04/2019     | (***)           | 1.9 | \$48.000.000          | Oficinas de Brg   | \$912.000                             | No  | Retiro En Oficina Brg                                   |
| 15  | 24/04/2019     | (***)           | 1.9 | \$40.000.000          | Oficinas de Brg   | \$760.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 16  | 8/05/2019      | (***)           | 1.9 | \$47.000.000          | Oficinas de Brg   | \$893.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 17  | 13/05/2019     | (***)           | 1.9 | \$23.350.000          | Oficinas de Brg   | \$443.650                             | No  | Oficina Brg   |
| 18  | 7/05/2019      | (***)           | 1.9 | \$20.000.000          | Consignado en Cta. 7218 a nombre de Brg   | \$380.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 19  | 23/04/2019     | (***)           | 2.1 | \$70.000.000          | Oficinas de Brg   | \$1.470.000                           | No  | Oficina Brg   |
| 20  | 25/05/2019     | (***)           | 1.9 | \$35.000.000          | Oficinas de Brg   | \$665.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 21  | 24/05/2019     | (***)           | 1.9 | \$40.000.000          | Oficinas de Brg, (Anexaron Depósito en la Cta. 7218 El 25-4-19)   | \$760.000                             | No  | Oficina Brg   |
| 22  | 11/06/2019     | (***)           | 2.0 | \$39.000.000          | Consignado en Cta. 7218 d a nombre de Brg   | \$780.000                             | Cta terminada 668                               | Cta terminada 281                                       |
| 23  | 11/06/2019     | (***)           | 1.9 | \$50.000.000          | Oficinas de Brg   | \$950.000                             | Cta terminada 146                               | Cta terminada 146                                       |
| 24  | 25/06/2019     | (***)           | 1.9 | \$35.000.000          | Oficinas de Brg   | \$665.000                             | Cta terminada 630                               | Cta terminada 630                                       |
| 25  | 17/06/2019     | (***)           | 1.8 | \$40.000.000          | Consignado en Cta. 7218 a nombre de Brg   | \$720.000                             | Cta terminada 106                               | Cta terminada 106                                       |
| 26  | 27/06/2019     | (***)           | 1.9 | \$23.000.000          | Oficinas de Brg   | \$437.000                             | No  | Cta terminada 630                                       |

<sup>12</sup> Radicado 2019145095-002 CD ANEXOS. Carpetas 4-7 y 6

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020**

**Hoja No. 17**

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

| No.            | Fecha contrato | Socio partícipe | %   | Valor entregado a BRG  | Entrega del dinero según contrato                           | Vr. Pago mensual según archivo de BRG | Número de cta. y banco Reportada en formularios | Forma de pago mensual |
|----------------|----------------|-----------------|-----|------------------------|---|---------------------------------------|---|-----------------------|
| 27             | 3/08/2019      | (***)           | 1.8 | \$50.000.000           | Oficinas de Brg   | \$900.000                             | Cta terminada 701                               | Cta terminada 701     |
| 28             | 17/08/2019     | (***)           | 2.0 | \$30.000.000           | Oficinas de Brg   | \$600.000                             | No  | Cta terminada 763     |
| 29             | 29/08/2019     | (***)           | 2.0 | \$70.000.000           | Entregados en las Oficinas de Brg o Transferencia Bancaria. | \$1.400.000                           | No  | Oficina Brg           |
| 30             | 30/08/2019     | (***)           | 2.0 | \$30.000.000           | Entregados en las Oficinas de Brg o Transferencia Bancaria. | \$593.500                             | No  | Cta terminada 390     |
| 31             | 9/09/2019      | (***)           | 1.5 | \$60.000.000           | Entregados en las Oficinas de Brg o Transferencia Bancaria  | \$893.500                             | No  | Oficina Brg           |
| 32             | 11/09/2019     | (***)           | 1.5 | \$60.000.000           | Entregados en las Oficinas de Brg                           | \$893.500                             | Cta terminada 146                               | Cta terminada 146     |
| 33             | 4/10/2019      | (***)           | 1.5 | \$35.000.000           | Entregados en las Oficinas de Brg o Transferencia Bancaria  | \$525.000                             | Cta terminada 189                               | Cta terminada 189     |
| <b>Totales</b> |                |                 |     | <b>\$1.349.650.000</b> |   | <b>\$26.325.650</b>                   |   |                       |

\* (Brg) sigla que identifica a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.

De la muestra analizada se resaltan los siguientes aspectos:

- En ninguno de los contratos de cuentas en participación suscritos por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., se hace mención o se describe el proyecto al cual van destinados los recursos que se están recibiendo.
- En el contrato de cuentas en participación no se conocen ni se describen las actividades de administración a cargo de BIENES RAICES GALERAS S.A.S.
- La sociedad ha realizado el pago mensual que se obligó a cancelar sobre el monto recibido, en los términos del contrato. Así quedó evidenciado en los soportes suministrados por la sociedad<sup>13</sup>.
- En los estados financieros al corte del 30 de septiembre de 2019 los ingresos registrados que son de cuarenta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil quinientos treinta pesos (\$48.939.530)<sup>14</sup> son inferiores en los pagos realizados a ese corte por valor de ciento veinticuatro millones seiscientos veintitrés mil ochocientos pesos (\$124.623.800)<sup>15</sup>.
- En todos los contratos suscritos por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., se define una tasa fija de interés mensual que reconocerá a cada uno de los clientes con quien suscribió los citados contratos, que oscilan entre el 1.5% y 3% mensual. De la muestra efectuada se identifica que el valor total de los intereses que se obligó a pagar la sociedad alcanza la suma de veintiséis millones trescientos veinticinco mil seiscientos cincuenta pesos (\$26.325.650).
- De la muestra efectuada se observa que, los contratos fueron suscritos entre marzo de 2018 y octubre de 2019.

<sup>13</sup> Expediente de inspección a la sociedad BRG, radicado 2019145095-002 CD ANEXOS 1rar – Carpeta 6 – CONTRATOS – CUENTAS EN PARTICIPACION – relación de pagos

<sup>14</sup> Ibidem, Carpeta 1 – ESTADOS FINANCIEROS 2019 -

<sup>15</sup> Ibidem, Carpeta 4 – 7 – BASE DE DATOS 2018-2019 – Pestaña CUENTAS EN PARTICIPACION -columna PAGO

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

- Como lo expresó el representante de la sociedad, la finalidad de este contrato es el recaudo de dineros que son utilizados como mecanismo de financiación de los proyectos para beneficio propio de la compañía, así como para el apalancamiento de sus actividades. A la fecha se han realizado pagos por concepto de rentabilidad, sin que se hayan llevado a cabo en su totalidad los proyectos que desarrolla BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.
- Revisada la parte contable del contrato de cuentas en participación, la sociedad no está llevando cuentas independientes por la ejecución de dichos contratos, en cuentas apartes. Así lo señala la visitada<sup>16</sup>: “C. CUENTAS EN PARTICIPACIÓN Se entrega los contratos de cuentas en participación con soportes, mas no el detallado de contabilidad por cada socio participe ya que la contabilidad de cuentas en participación no se maneja de manera independiente, ni se evidencia la existencia de los libros auxiliares, actas de las cuentas en participación”. No obstante, lo mencionado en la cláusula quinta del modelo de contrato objeto de análisis indica textualmente lo siguiente: “(...) PARÁGRAFO PRIMERO: EL GESTOR ACTIVO, llevará cuentas del proyecto y libros independientes, los dineros, egresos e ingresos, se moverán a través de una cuenta bancaria que se abrirá para tal efecto (...)”.
- En relación con los estados financieros aportados por el representante de la sociedad, al corte del 30 de septiembre de 2019, se reflejan gastos operacionales por valor de mil ochocientos sesenta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$1.862.553.300) y unos ingresos por valor de cuarenta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil quinientos treinta pesos (\$48.939.530), generándose una pérdida del ejercicio por dos mil once millones ciento cincuenta y siete mil trescientos veintinueve pesos (\$2.011.157.329). Frente a esta situación, la sociedad precisó en las notas a los estados financieros para ese corte<sup>17</sup>: “(...) debido a que los gastos tanto operativos como administrativos han sido realizados en su gran mayoría con recursos de terceros de los servicios (anticresis, cuentas en participación y corretajes); el cambio de este resultado se ve reflejado al momento de la venta de los proyectos...”.
- Al respecto, debe tenerse presente la previsión consagrada en el artículo 507 del Código de Comercio, norma en la que se regula el contrato de cuentas en participación, que exige que los partícipes deben repartirse las ganancias o pérdidas que arroje el negocio en la proporción convenida. No obstante, en los contratos que suscribió BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., por el rendimiento fijo que se comprometió a pagar y ha pagado a cada inversionista, el cual fluctúa entre el 1.5% y el 3%, se evidencia que estos pagos de rendimientos se realizan con independencia de las ganancias o pérdidas de la compañía.

### 13.5. De los medios publicitarios mediante los que se ofrecen los servicios de la sociedad

La sociedad promociona su oferta comercial de la siguiente manera:<sup>18</sup>

#### “...BENEFICIOS QUE LE BRINDA EL PLAN A NUESTRO CLIENTE.

1. REVISTA GALERAS: Pauta en las ediciones generadas durante el tiempo que dure la inscripción del cliente, esta pauta en la revista se realiza en ¼ de página donde se muestra hasta 4 imágenes del predio o el proyecto y junto a estas va una descripción que a decisión del cliente se publica, también contamos con la facilidad de que si el cliente desea que su predio sea pautado con fotografías en un tamaño más grande de página, deberá asumir el costo que tiene el espacio en la revista. NOTA INFORMATIVA: La revista galeras se imprime cada cuatrimestre, por tanto, se generan 3 ediciones en el año, y en cada edición se imprimen 30.000 ejemplares que se distribuyen de manera gratuita en diferentes ciudades del país.

<sup>16</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS

<sup>17</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, Carpeta 1, - ESTADOS FINANCIEROS 2019.pdf – Nota 11

<sup>18</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, Carpeta 3, Archivo. “DOCUMENTOS Y SERVICIOS.pdf”

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 19

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

2. **GALERAS HOME:** Es un programa informativo sobre el sector inmobiliario y las tendencias que este tiene, por tanto, es emitido y segmentado para todo tipo de población, y el cliente que toma nuestro PLAN CONEXIÓN INMEDIATA, tendrá a lugar a una mención publicitaria durante el tiempo que dure la inscripción con la empresa, dichas menciones se distribuirán acorde a la disponibilidad del programa. ¿Qué es una mención publicitaria? Como su misma palabra lo dice esta trata de mencionar el predio, dicha mención es informativa por lo tanto se da a conocer el sector de ubicación del predio, su descripción y el contacto al que los posibles interesados puedan comunicarse, dicha mención va acompañada de imagen o video del predio o proyecto. Si se llegase a presentar que alguno de nuestros clientes deseen un mayor número de menciones del predio o proyecto en el programa este tendrá un costo adicional según el servicio que elija.
3. **PAGINA WEB:** Publicamos su inmueble en nuestra página, la cual constantemente permanece en posicionamientos tanto orgánico como pagado, de la misma manera en nuestra página se publica todo el material de (sic) fotográfico y videos tomados en el día de la visita.
4. **REDES SOCIALES:** Posicionamiento de su inmueble en redes sociales como Facebook e Instagram, redes sociales que cuentan con más de 3.000 seguidores, en esta manera de publicidad tenemos la opción de segmentar el público indicado para el cual debe llegar el inmueble, técnica que nos ayuda a obtener clientes realmente interesados en la compra del bien.
5. **CLASIFICADO:** Manejamos una ventana de clasificados en cada sede de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., la cual nos brinda la opción de promocionar y pautar el inmueble o el proyecto en uno de los espacios de clasificados, la pauta se realiza pasando una semana, y tendría la misma duración de la inscripción que realice el cliente.
6. **PORTALES INMOBILIARIOS:** A nivel de portales manejamos el de ICASAS, ¿porque solo manejamos un solo portal?, eso se debe a que estudios de mercado nos arroja que ICASAS es el portal web de bienes raíces con más movimientos de visitas y recepción de clientes interesado en la publicaciones, (sic) por tanto nuestra compañía puta en el portal como preferencial, para que de tal manera logremos mayor alcance e integración de clientes potenciales...".

Así mismo, el mecanismo de promoción y divulgación de las operaciones ofrecidas por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., se realiza a través de su página web en internet <https://www.bienesraicesgaleras.com/?fbclid=IwAR3cDPkxRHwW1H0P2WB8kghon5OAhRq28KUz6oPxZ8CcgmjRr2EXhKShdGY> y en su perfil de Facebook <https://www.facebook.com/bienesraicesgaleras/>.

## 13.6. De la totalidad de las obligaciones a cargo de los sujetos de la medida.

Como se ha expuesto en este acto administrativo, a partir de la información y documentación recabada en la presente actuación, y que consta en el informe de visita número 2019145095 y en el expediente respectivo, se tiene que la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. ha celebrado contratos de anticresis y contratos de cuentas en participación, con la obligación de devolver el dinero entregado por sus contrapartes en dichos contratos, más un rendimiento previamente establecido (para el caso de cuentas en participación), a partir de los cuales presenta obligaciones vigentes a corte de 30 de septiembre de 2019 con por lo menos ciento treinta y cuatro (134) personas, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000). Veamos:

| TIPO DE CONTRATO                   | CANTIDAD DE CONTRATOS | VALOR                   |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Cuentas en Participación           | 41                    | \$ 1.537.350.000        |
| Anticresis de Bien Inmueble Urbano | 93                    | \$ 3.838.923.000        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>134</b>            | <b>\$ 5.376.273.000</b> |

## 13.7 Del patrimonio líquido de los sujetos de la medida.

Se pudo establecer con base en la información suministrada por el Gerente General de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., que su patrimonio líquido es el siguiente:

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO. 0061 DE 2020

Hoja No. 20

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

| Concepto / Año                   | Declaración Renta año gravable 2018 | Balance a 30/09/2019  |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Patrimonio Bruto                 | 3.489.227.000                       |                       |
| Deudas                           | 2.844.289.000                       |                       |
| <b>Total, Patrimonio Líquido</b> | <b>644.938.000</b>                  | <b>-1.958.425.885</b> |
| <b>50% Patrimonio Líquido</b>    | <b>322.469.000</b>                  |                       |

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia encuentra evidenciado que la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., al 30 de septiembre de 2019, y con ocasión de la celebración de contratos que denominan "CUENTAS EN PARTICIPACIÓN" y "ANTICRESIS DE BIEN INMUEBLE URBANO", se encuentra obligada a la devolución de mil quinientos treinta y siete millones trescientos cincuenta mil pesos (\$1.537.350.000) a cuarenta y un (41) personas y tres mil ochocientos treinta y ocho novecientos veintitrés mil pesos (\$3.838.923.000) a noventa y tres (93) personas, respectivamente, cifras que, sumadas, ascienden a la suma de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000) con por lo menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, monto que supera el 50% patrimonio líquido de la sociedad.

### **De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y su representante legal, señor Mario Andrés Santacruz Coral**

**DECIMO CUARTO.** Con todo, procede este Despacho a presentar sus consideraciones, respecto del acervo probatorio recabado sobre las actividades desarrolladas por la sociedad sujeto de la presente medida y su representante legal, propiamente respecto de los recaudos identificados bajo las líneas de negocio de anticresis y cuentas en participación.

En relación con el recaudo de recursos por vía de lo que la sociedad denominó la línea de negocio por contrato de anticresis, se tiene que la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. recibió recursos de por lo menos (93) personas, por un valor aproximado de tres mil ochocientos treinta y ocho millones novecientos veintitrés mil pesos (\$3.838.923.000).

Así, se conoció que, la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S adquiere dentro de esta dinámica negocial, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales, recibe una suma de dinero de dicho tercero "acreedor anticrético", obligándose a restituir la suma previamente recibida en igual cantidad y género al vencimiento de la fecha que hayan acordado, que según la muestra tomada corresponde generalmente a un plazo de doce (12) meses. La existencia de dicha obligación se prueba y es reconocida por las partes, dentro del contrato que BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., titula como "contrato de anticresis de bien inmueble urbano".

Conforme a dicho soporte probatorio, esta Autoridad pudo determinar que: i. Existe un acreedor y un deudor, este último que corresponde a BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S; ii. El acreedor anticrético entrega una suma de dinero en pesos a la sociedad; iii. A cargo de BIENES RAÍCES GALERAS se encuentra la obligación de restituir dicha suma de dinero; iv. La restitución del dinero implica que se debe realizar en igual calidad y género.

Entonces bien, aun cuando se esté en presencia de un contrato cuyo título resulta indicativo de un contrato de anticresis, importa a efectos de la presente resolución y de la actividad desarrollada por BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S, la obligación explicada por la cual quiere la posición de deudor.

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte de la visitada, cuando especifica: "(...) SEGUNDA – VALOR DEL CONTRATO: (...)EL(LA) ACREEDOR(A) ANTICRÉTICO(A) entrega al DEUDOR ANTICRÉTICO la suma de (...) M/CTE.", siendo el deudor anticrético, BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

El pago de la obligación que asume la sociedad, se realiza de la siguiente manera: "(...) **QUINTA – DEVOLUCIONES:** Las devoluciones mutuas, previo acuerdo entre las partes, se harán de la siguiente manera: el 50% del dinero entregado en anticresis, un mes antes de la devolución del bien inmueble y el otro 50% el día de la entrega real y material del bien inmueble, es decir el día (...)."

Así, al margen de la denominación que reciban las partes en el contrato, es evidente la calidad en la que actúan, operación que convierte a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. en deudora de su acreedor anticrético. Sobre este aspecto, en acápite previo, se muestra un cuadro titulado "Contrato de anticresis" y se observa la columna "Acreedor Anticrético", que corresponde a la persona o tercero que entrega el dinero a la sociedad y que espera su retorno por parte de la misma, vencido el término pactado.

Teniendo en cuenta que la comisión de visita tomó una muestra de los contratos de anticresis, resulta útil, a efectos de verificar en detalle la relación contractual que contiene la obligación de dinero analizada, observar algunos ejemplos en donde el vínculo ha llegado a su fin, es decir, en los que el tercero acreedor entregó a BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S el dinero, esta se obligó a restituirlo y en efecto, vencido el plazo, retornó a su acreedor, la misma suma de dinero inicialmente recibida<sup>18</sup>.

Conforme a ello, se evidenció en primer lugar, que en el contrato de anticresis se indica la suma recibida por BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S y el compromiso que esta adquiere de realizar su devolución. Junto con ello, existe una comunicación titulada "constancia de entrega" suscrita por ambas partes, en la que el acreedor anticrético de la obligación da fe de la devolución por la sociedad de una parte de la suma adeudada, y a su vez, se compromete a la devolución del valor restante de acuerdo con lo pactado en el contrato. Este hecho se soporta con el registro de movimiento financiero en las cuentas bancarias de la sociedad, tal como fue señalado por el representante de la misma<sup>19</sup> "En esta cuenta ingresan los dineros de terceros como de los contratos de anticresis y cuentas de participación de los clientes de la empresa". (Negrilla fuera de texto).

Así las cosas, el contrato de Anticresis contempla para la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S, la obligación frente a su acreedor anticrético de devolver la suma de dinero recibida, y a su vez presupone la entrega de un inmueble dado previamente para su administración bajo la figura de "mandato".

La entrega del bien inmueble por el acreedor anticrético para su habitación, no satisface la obligación inicial, ya que la deuda a cargo de la sociedad de devolver la suma recibida de parte del acreedor anticrético continúa vigente, de tal manera que con la entrega del bien inmueble no se satisface, de manera alguna, la obligación dineraria. En consecuencia, no se evidencia una "contraprestación".

En este sentido, el contrato de mandato puntualiza dentro de las obligaciones del mandatario, es decir BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. que, será responsabilidad exclusiva de dicha sociedad restituir el dinero al acreedor por la cual se obligó; y expresa textualmente que tal "deuda" se encuentra a su cargo y nada tiene que ver el mandante: "Es obligación DEL MANDATARIO, que al finalizar el contrato de anticresis se realice la respectiva entrega del inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado y de igual modo será responsabilidad exclusiva DEL MANDATARIO, restituir el dinero en su misma calidad al acreedor anticrético, al momento en que se finalice el contrato de anticresis. (...) 10) La deuda adquirida y el manejo de los dineros serán de responsabilidad directa y exclusiva del MANDATARIO. Eximiendo de toda responsabilidad de esta deuda AL (A LA) MANDANTE<sup>20</sup>."

<sup>18</sup> Radicado 2019145095-002 CD ANEXOS 1rar, carpeta 6 Contratos- Mandato. Caso Código 32, 15 y 3, Cuentas Bancaria

<sup>19</sup> Radicado 2019145095-002

<sup>20</sup> Radicado 2019145095-002 CD ANEXOS 1rar – Carpeta

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **0081** DE 2020

Hoja No. 22

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

Adicionalmente, se destaca que, en escrito aportado por el apoderado de la sociedad, se puso de presente dentro de la actuación administrativa que, con las sumas que devienen de las obligaciones adquiridas por la investigada, esta procura el financiamiento de proyectos de construcción; y conforme a su desarrollo y fechas de vencimiento del plazo para el retorno, planea la devolución de los recursos. Esto aunado a su dicho, conforme al cual el predio se registra a nombre de la sociedad o de su representante legal, así:

*"(...) A nivel de construcción la compañía realiza el siguiente proceso:*

*"1. Entramos a comprar el predio de tal manera que quede a nombre de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. o en su defecto a nombre del Representante Legal MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL quien por estatus de la empresa tiene la potestad a realizar negociaciones a nombre propio para la compañía, el predio se compra con la obtención de recursos de terceros(...),*

*(...)BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. para reintegrar los recursos que se solicitan por concepto de reintegro, dado que la obra u el proyecto no se finiquitan y en donde se encuentran invertidos los mismos, la empresa realiza un análisis trimestral para conocer cuáles son los contratos que no generan prorrogas o tendrán finalidad, ya que como sabemos una obra de construcción dura entre un año y medio a tres años, eso según la magnitud del proyecto que se tenga en curso, por tanto lo que realizamos es la provisión de los valores que se acercan para realizar la devolución del dinero, y se cruzan la inversión a nuevos ingresos de recursos, es por este factor que la devolución que se realiza se divide en dos porcentajes frente a un mes de diferencia para la totalidad". (Negrilla fuera del texto)*

Con todo, la Superintendencia Financiera de Colombia observa que BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S, se encuentra obligada con al menos (93) personas, por un valor aproximado de tres mil ochocientos treinta y ocho millones novecientos veintitrés mil pesos (\$3.838.923.000), por concepto de la celebración de contratos de anticresis con igual número de personas.

En relación con el contrato de cuentas en participación, celebrado entre la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y sus clientes inversionistas, esta Superintendencia evidenció que la visitada se obligó con por lo menos (41) personas por un valor aproximado de mil quinientos treinta y siete millones trescientos cincuenta mil pesos (\$1.537.350.000).

El contrato de cuentas en participación, tal como se prevé en el artículo 507 del Código de comercio implica para los socios partícipes y el gestor activo, compartir las ganancias o pérdidas que resulten de la liquidación de un contrato, cuya operación se encuentra suficientemente determinada.

De acuerdo con la visita efectuada por esta Autoridad, se conoció que el modelo de negocio previsto y ejecutado por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., permite evidenciar que asume obligaciones para el financiamiento de actividades propias, al recaudar dinero de los "socios partícipes" sin que exista: i. Un proyecto específico u operación mercantil determinada al cual se canalicen los recursos recibidos; ii. Un riesgo asumido por las partes sobre las pérdidas o ganancias del negocio, sin embargo, se garantiza una rentabilidad fija y iii. La separación contable de las operaciones del negocio de cuentas en participación.

En efecto, analizado el contrato aportado por la investigada, esta Autoridad evidenció la ausencia de identificación o descripción del proyecto al cual se deberían destinar los recursos, pues tal como se observa, su contenido se limita a realizar aseveraciones sobre la administración de los recursos de los contratistas en el denominado contrato de cuentas en participación, así: "*(...) PRIMERA. OBJETO: La presente sociedad, tiene por finalidad desarrollar la administración de dineros con el objeto de generar una rentabilidad mensual del 1.5% del valor de la inversión con base en el contrato de quienes participan de la presente relación contractual (...)". (Subrayado fuera del texto.)*

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.

*"TERCERA. COMPROMISO: EL(LA) SOCIO(A) PARTÍCIPE, entrega en administración al GESTOR ACTIVO, la suma de (...), la suma que será entregada por parte de EL(LA) SOCIO(A) PARTÍCIPE de la siguiente manera: (...), con la finalidad de generar una ganancia del 1.5% mensual del valor de la inversión con base en el presente contrato. (...)".*

Nótese entonces que, se habla de que el objeto es generar una rentabilidad o ganancia, pero no se puntualiza con base en qué proyecto. Sumado a ello, se encuentra que las partes convienen una tasa fija de interés mensual que reconocerá la visitada a cada uno de los clientes con quien suscribió los citados contratos, que oscilan entre el 1.5% y 3% mensual, desconociendo con ello la posibilidad de distribuir las pérdidas o ganancias derivadas de la ejecución de un contrato de cuentas en participación.

En ese sentido, esta Superintendencia encuentra que, conforme al contenido del contrato aportado por la visitada, se estipula un objeto contractual amplio y general de administración de los dineros, del cual no se puede deducir qué operaciones mercantiles específicas pretenden realizar dejando en libertad a BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. para que decida de acuerdo con su leal saber y entender o de acuerdo con su experticia y conocimiento las operaciones mercantiles a realizar.

Ahora bien, en cuanto al manejo contable del contrato de cuentas en participación por parte de la visitada, se conoció, la inexistencia de cuentas independientes por dichos conceptos<sup>21</sup>: "C. CUENTAS EN PARTICIPACIÓN Se entrega los contratos de cuentas en participación con soportes, mas no el detallado de contabilidad por cada socio participe ya que la contabilidad de cuentas en participación no se maneja de manera independiente, ni se evidencia la existencia de los libros auxiliares, actas de las cuentas en participación". Lo anterior a pesar de lo señalado en la cláusula quinta del modelo de contrato objeto de análisis, en donde se indica textualmente lo siguiente: "(...) PARÁGRAFO PRIMERO: EL GESTOR ACTIVO, llevará cuentas del proyecto y libros independientes, los dineros, egresos e ingresos, se moverán a través de una cuenta bancaria que se abrirá para tal efecto (...)".

A lo anterior, se aúna que la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., reconoce el uso de los recursos captados para financiar o apalancar sus proyectos cuando afirma en documento explicativo del modelo de negocio: "(...) estos dos servicios la compañía entra a manejar y administrar recursos de terceros, por dichos recursos se deben generar (sic) el pago de un arrendamiento mensual (en el caso de anticresis, este arrendamiento son los frutos que genera el anticresis) y de rendir cuentas de ganancias generadas (en el caso de cuentas en participación), (...) "<sup>22</sup>....".

Finalmente, resulta relevante destacar la observación de la visitada a sus estados financieros, al corte del 30 de septiembre de 2019, donde se reflejan gastos operacionales por valor de mil ochocientos sesenta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$1.862.553.300) y unos ingresos por valor de cuarenta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil quinientos treinta pesos (\$48.939.530), generándose una pérdida del ejercicio por dos mil once millones ciento cincuenta y siete mil trescientos veintinueve pesos \$2.011.157.329, a lo que la sociedad precisó en las notas a los estados financieros para ese corte<sup>23</sup>: "(...) debido a que los gastos tanto operativos como administrativos han sido realizados en su gran mayoría con recursos de terceros de los servicios (anticresis, cuentas en participación y corretajes); el cambio de este resultado se ve reflejado al momento de la venta de los proyectos..."

En suma, no se logra evidenciar que los recursos recibidos de los inversionistas fuesen efectivamente dirigidos a un proyecto o proyectos determinados y conocidos por las partes; como tampoco, el origen de los recursos para la realización de los pagos prometidos por la visitada a sus inversionistas, que como se describió es de carácter fija y periódica, de lo que resulta que la satisfacción de las obligaciones adquiridas requieren de que la sociedad acuda a su patrimonio propio o a recursos de terceros, máxime cuando BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. reconoce

<sup>21</sup> Radicado 2019145095-002, CD ANEXOS1.rar, página 3.

<sup>22</sup> Radicado 2019145095-002, CD ANEXOS1.rar, carpeta 3, DOCUMENTOS Y SERVICIOS.

<sup>23</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, Carpeta 1, - ESTADOS FINANCIEROS 2019.pdf – Nota 11

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

que desarrolla paralelamente proyectos inmobiliarios que no se encuentran culminados y que requieren de ser apalancados.

En consecuencia, se evidencia que a través de los contratos denominados "CONTRATO EN CUENTAS EN PARTICIPACIÓN" la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., pudo captar de forma masiva y no autorizada recursos de los "SOCIOS PARTICIPES", sin que refleje en sus estados financieros una actividad que genere ingresos o que permita contemplar como contraprestación la entrega de un producto o un servicio, con lo cual la sociedad queda obligada directamente al reconocimiento fijo de unos rendimientos y al pago del capital inicialmente entregado por los partícipes en la operación.

***De la configuración de los supuestos de captación consagrados en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 por parte de los sujetos de la medida.***

**DÉCIMO QUINTO.** Que las únicas entidades autorizadas para manejar, aprovechar o invertir recursos captados del público son las instituciones financieras vigiladas por esta Superintendencia, condición que no es predicable de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, en su calidad de representante legal, y, por lo tanto, las operaciones descritas en el presente acto administrativo y en especial por lo señalado en el considerando décimo cuarto, constituyen operaciones de captación no autorizada de dineros del público. Veamos:

#### **15.1 De los supuestos de captación.**

- **Numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015:**

Se entiende que una persona natural o jurídica capta dineros del público en forma masiva y habitual en uno cualquiera de los siguientes casos:

*"1. - Cuando su pasivo para con el público está compuesto por obligaciones con más de veinte (20) personas o por más de cincuenta (50) obligaciones, en cualquiera de los dos casos contraídas directamente o a través de interpuesta persona.*

*Por pasivo para con el público se entiende el monto de las obligaciones contraídas por haber recibido dinero a título de mutuo o a cualquiera otro en que no se prevea como contraprestación el suministro de bienes o servicios. (...)"*

En la presente actuación administrativa, se estableció que a corte del 30 de septiembre de 2019, los sujetos de la presente medida se encuentran obligados con por lo menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000) sin prever realmente a cambio la entrega de bienes o servicios, obligándose en el caso de la anticresis a devolver el capital recibido; y en el caso de las cuentas en participación, obligándose a pagar los rendimientos acordados y la devolución del capital obtenido. Estas obligaciones, a la fecha del corte señalado, esto es 30 de septiembre de 2019 continuaban vigentes, al punto de encontrarse asumiendo pasivos con más de veinte (20) personas, hecho que configura el supuesto de captación no autorizada de dineros del público previsto en el numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

- **Parágrafo 1 del numeral 1 literal a) del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015**

*"(...) Parágrafo 1. En cualquiera de los casos señalados debe concurrir además una de las siguientes condiciones:*

*"a) Que el valor total de los dineros recibidos por el conjunto de las operaciones indicadas sobrepase el 50% del patrimonio líquido de aquella persona..."*

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

Para efectos de la configuración de la conducta en los presupuestos normativos, se contó con soporte probatorio correspondiente a la información tributaria y contable de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., conforme a la cual reflejan un patrimonio líquido negativo a corte de 30 de septiembre de 2019.

En consecuencia, el monto de las obligaciones vigentes, y contraídas por los investigados, con al menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000), supera el 50% del patrimonio líquido de la sociedad que es negativo.

Así las cosas, se encuentra que, en las operaciones realizadas en la forma ya explicada, se configura también el supuesto de captación no autorizada de dineros, previsto en el literal a) del párrafo primero, del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

*"b) Que las operaciones respectivas hayan sido el resultado de haber realizado ofertas públicas o privadas a personas innominadas, o de haber utilizado cualquier otro sistema con efectos idénticos o similares".*

Sobre este supuesto, tal como se expuso en precedencia, existe material probatorio consistente en medios informativos destinados al público en general, tales como: "Revista Galeras"; "Galeras Home"; "Pagina Web"; publicaciones en redes sociales; ventanas de clasificados en las sedes de la Sociedad; "Portal ICASAS". En todos los casos, apuntando a informar a un número plural de personas.

Como se observa, se encuentra configurado el supuesto del literal b) del párrafo primero del numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, toda vez que la oferta que formula la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. en la forma anteriormente descrita en el presente acto administrativo, se realiza a personas innominadas a través del suministro de información publicitaria en documentos físicos y electrónicos.

***Facultades de la Superintendencia Financiera de Colombia frente a la captación ilegal de dineros del público.***

**DÉCIMO SEXTO.** Que de acuerdo con lo establecido en el párrafo 1° del numeral 1° del artículo 108 del EOSF, en concordancia con lo establecido en el literal b) del numeral 5 del artículo 326 ibídem esta Superintendencia se encuentra facultada para adoptar medidas administrativas frente al ejercicio ilegal de actividades financieras exclusivas de las instituciones vigiladas, facultad en desarrollo de la cual y para asegurar efectivamente los derechos de terceros de buena fe, puede disponer la realización de las acciones que considere necesarias para informar al público sobre las medidas administrativas que adopte para controlar dicho ejercicio ilegal.

***De los fines de las medidas administrativas***

Esta Superintendencia considera pertinente recordar los fines de las medidas que se ordenan en el presente acto administrativo, así:

Lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF y en el Decreto 4334 de 2008 en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, tiene como objeto suspender de manera inmediata las operaciones y negocios de captación o recaudo de dineros del público, realizados a través de personas naturales o jurídicas no autorizadas para el efecto, y como consecuencia, disponer la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades.



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0081 DE 2020

Hoja No. 26

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

En las normas antes citadas, están determinadas las atribuciones, facultades, procedimientos y medidas administrativas que pueden adoptar tanto la Superintendencia de Sociedades como esta Superintendencia para prevenir las conductas de captación o recaudo no autorizado de dineros del público en forma masiva.

En consecuencia, si esta Superintendencia determina en ejercicio de sus funciones de prevención y control que una persona natural o jurídica desarrolla una actividad de captación o recaudo no autorizado de recursos del público, deberá imponer cualquiera de las medidas administrativas previstas en la normatividad citada, sin perjuicio de dar traslado a las autoridades competentes tanto en materia de intervención administrativa como en materia penal.

Teniendo en cuenta los fines de la medida administrativa de que trata esta Resolución, se estima necesario anotar, que el alcance de la misma frente a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL como representante legal de la misma, se circunscribe a las actividades de captación o recaudo no autorizado de dineros del público.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Que según los hechos descritos a lo largo del presente acto administrativo, se evidenció respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., representada por el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, asumió pasivos que no han cancelado al corte del 30 de septiembre de 2019, con al menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000), sin prever a cambio la entrega de un bien o servicio, monto que supera el 50% del patrimonio líquido de la sociedad, realizando de manera concomitante ofertas públicas a personas innominadas, configurándose así los supuestos de captación previstos en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, circunstancia que obliga a esta Superintendencia Financiera, a imponerle cualquiera de las medidas previstas en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que en el artículo 1° del Decreto 4334 de 2008, está establecido que la Superintendencia de Sociedades de oficio o a solicitud de esta Superintendencia podrá adelantar, de manera privativa, la intervención administrativa respecto de cualquier operación que constituya el ejercicio no autorizado de una actividad financiera.

Que con el fin de adelantar la intervención administrativa que consagra el artículo 1° del Decreto antes citado, se hace necesario remitir copia de la presente decisión, así como de la actuación administrativa a la Superintendencia de Sociedades, entidad competente de forma privativa para adelantar la mencionada intervención.

**DÉCIMO NOVENO.** Que en atención a los resultados de la actuación administrativa que nos ocupa, al acervo probatorio que hace parte de la misma, el cual fue descrito tanto en el correspondiente informe de inspección como a lo largo de la presente medida administrativa, conforme a lo dispuesto en los numerales 1 y 4 del artículo 11.2.1.4.13 del Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 2399 de 2019, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera, recomendó a la Delegatura para el Consumidor Financiero, la adopción de una medida administrativa, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 del artículo 108 del EOSF, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL en su calidad de representante legal, en consideración a que según las pruebas que obran en el respectivo expediente, incurrieron en captación masiva e ilegal de dineros del público, enmarcándose en lo establecido en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Despacho,



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **0061** DE 2020

Hoja No. 27

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR** a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, la **SUSPENSIÓN INMEDIATA** de las actividades que constituyen captación o recaudo no autorizado de dineros del público, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución, bajo el apremio de multas sucesivas de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**Parágrafo Primero.** El alcance de la medida administrativa que se adopta contra la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.036.678.796 como representante legal, es únicamente respecto de los recursos del público captados o recaudados masivamente en forma no autorizada, pero no afecta cualquier actividad lícita que desarrollen.

**Parágrafo Segundo.** La presente orden supone para los destinatarios de la misma, la imposibilidad de realizar en adelante operaciones de captación o recaudo no autorizado de dineros del público, en forma masiva, usando cualquier modalidad, ya sea directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas.

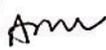
**ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR** a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 como representante legal, realizar de manera inmediata la devolución de los recursos captados ilegalmente.

**ARTÍCULO TERCERO. ORDENAR** la publicación de la parte Resolutiva de este acto administrativo en un diario de circulación nacional, indicando que se trata de una operación de captación o recaudo no autorizado de dinero del público en forma masiva. Lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1º del numeral 1º del artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**ARTÍCULO CUARTO. REMITIR** a la Superintendencia de Sociedades una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, para que dentro del ámbito de su competencia que le confiere el Decreto 4334 de 2008, adopte además de las medidas ordenadas en esta Resolución, cualquiera de las señaladas en ese Decreto y adelante el proceso de intervención administrativa.

**ARTÍCULO QUINTO. ORDENAR** la publicación de la presente Resolución en el Boletín del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Capítulo Superintendencia Financiera y en la página Web de esta última Entidad.

**ARTÍCULO SEXTO. ORDENAR** la inscripción de esta Resolución en la Cámara de Comercio, así como en las que corresponda a la jurisdicción de sus agencias, oficinas o establecimientos de comercio de la sociedad objeto de la presente medida administrativa, para su respectiva ejecución.

**ARTICULO SÉPTIMO. REMITIR** a la Fiscalía General de la Nación una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor 

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020

Hoja No. 28

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, para efecto de las investigaciones propias de su competencia.

**ARTICULO OCTAVO. REMITIR** a la Alcaldía de la ciudad de San Juan de Pasto una copia de la presente Resolución para los efectos propios de su competencia.

**ARTICULO NOVENO. REMITIR** a la Gobernación de Nariño una copia de la presente Resolución para los efectos propios de su competencia.

**ARTÍCULO DÉCIMO. SOLICITAR** a la Superintendencia de Notariado y Registro su colaboración con el fin de instruir a todos los registradores de instrumentos públicos para que se abstengan de registrar cualquier acto o contrato que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, salvo que dicho acto haya sido realizado por el Agente Interventor que designe la Superintendencia de Sociedades, autoridad que una vez asuma la actuación será la única competente para disponer de los respectivos activos.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO. SOLICITAR** al Ministerio de Transporte su colaboración con el fin de instruir a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte del país para que se abstengan de registrar cualquier acto o contrato que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor quienes una vez asuman la actuación serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. ORDENAR** a los establecimientos de crédito, sociedades fiduciarias, sociedades comisionistas de bolsa, sociedades comisionistas de bolsas de bienes y productos agropecuarios, sociedades administradoras de fondos de pensiones voluntarias y sociedades administradoras de Inversión, la congelación inmediata de los depósitos, inversiones, derechos fiduciarios, pensiones voluntarias y participaciones en carteras colectivas y fondos de inversión colectiva, de los cuales sea titular o beneficiario la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 como representante legal, para ponerlos a disposición de la Superintendencia de Sociedades y el Agente Interventor que designe dicha Autoridad, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor, quienes una vez asuman la actuación, serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. REMITIR** copia de esta Resolución al Grupo de Registro de esta Superintendencia para los efectos pertinentes.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. NOTIFICAR PERSONALMENTE O SUBSIDIARIAMENTE POR AVISO** según lo establecido en el numeral 4° del artículo 291 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, aplicable por remisión expresa del artículo 15 del Decreto 4334 de 2008, a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 como representante legal, el contenido de la presente Resolución, con la advertencia de que contra ella procede el recurso de reposición interpuesto ante el Superintendente Delegado para el Consumidor Financiero dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, advirtiendo que por tratarse de una medida cautelar, la interposición del recurso correspondiente no interrumpe la ejecutoriedad del presente acto administrativo, según se establece en el artículo 

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 0061 DE 2020**

**Hoja No. 29**

*Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal.*

335 del EOSF, modificado por el artículo 87 de la Ley 795 de 2003, y el inciso segundo del literal a) del artículo 13 del Decreto 4334 de 2008.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D. C., a los **27 ENE 2020**

**SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO (E)**

**ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS**

Proyectó: MFRB/NAT/  
Revisó: JCTD/FMGBV/JAPP