

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0242 DE 2020

( 04 MAR 2020 )

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

## 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".*



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**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 las facultades previstas 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 0242 DE 2020

Hoja No. 3

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

- 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 es sujeto de la presente medida administrativa el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

Respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, se registró como comerciante ante la Cámara de Comercio de Pasto el 27 de julio de 2018, bajo la matrícula No. 183279, para la ejecución de actividades inmobiliarias y jurídicas<sup>1</sup>, al igual que registró el establecimiento de comercio<sup>2</sup> con el nombre CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES bajo la matrícula No. 183279, del cual es el único propietario, a través del cual ejecuta sus actividades comerciales.

El establecimiento de comercio registra como dirección comercial y de notificación judicial la Carrera 24 No. 20 - 58 Oficina 310 en la ciudad de Pasto, Nariño.

<sup>1</sup> Actividades económicas: Código CIIU 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, Código CIIU 6910 Actividades jurídicas

<sup>2</sup> Código de Comercio, ARTÍCULO 515. <DEFINICIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>. Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

Según consta en el certificado de la Cámara de Comercio de Pasto donde se evidencia la inscripción del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES y la actividad comercial del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ como persona natural, se señalan como actividades económicas las siguientes:

*"(...) CONSULTORÍA INMOBILIARIA RELACIONADA CON LA VENTA, ANTICRESIS ARRIENDOS, HIPOTECAS, EMBARGOS Y REMATES JUDICIALES Y BANCARIOS DE INMUEBLES, CONSULTORÍA JURÍDICA Y CAPACITACIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO".*

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

**DÉCIMO.** Que mediante dos comunicaciones radicadas en esta Superintendencia<sup>3</sup>, se puso en conocimiento acerca de las actividades desarrolladas por tres entidades, entre ellas el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES en los siguientes términos:

*"(...) "Teniendo en cuenta la visita realizada hace un mes a la ciudad de Pasto, en relación con la captación ilegal, por medio de contratos de aticres (sic) o cuentas en participación, quiero manifestar la lista de inmobiliarias que están realizando este esquema de sobre apalancamiento de capital sin tener respaldo económico para responder ofreciendo un porcentaje de utilidad. La forma y esquema lo pueden corroborar visitándolos o llamando para conocer la forma que operan. Todas estas inmobiliarias nace (sic) de un modelo común que está generando desestabilidad económica y se puede expandir por el país.*

- 1. Bienes raíces galeras sas*
- 2. Bienes xxxxxxxx sas ubicada en Calle xx No. 28 - xx .Ofcina 3xx - Edificio xx y link <https://www.facebook.com/xxxxx>*
- 3. Centro de bienes raíces e inversión ubicada en la Carrera 24 número 20 - 58, Centro de Negocios. oficinas: 310 Y 305 de la ciudad de Pasto. Link [https://www.facebook.com/Centro-de-Bienes-Ra%C3%ADces-e-Inversiones551806008617687/?ref=br\\_rs](https://www.facebook.com/Centro-de-Bienes-Ra%C3%ADces-e-Inversiones551806008617687/?ref=br_rs)" (...).*

Recibida esta información, en la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera se realizó un informe Extra Situ en el que se estableció que el CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, cuyo propietario y administrador es el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, tiene como objeto principal la consultoría inmobiliaria relacionada con la venta, anticresis, arriendos, hipotecas, embargos y remates judiciales y bancarios de inmuebles, consultoría jurídica y capacitaciones en el sector inmobiliario.

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 actividad económica, se podrían estar realizando actividades exclusivas de las entidades supervisadas por esta Superintendencia, teniendo en cuenta además, que como resultado de una visita realizada en octubre de 2019 a la sociedad Bienes Raíces Galeras S.A.S., se adoptó una medida administrativa (Resolución No. 0061 del 27 de enero de 2020), por captación ilegal de recursos del público frente a la mencionada sociedad y a su Representante Legal, cuya actividad ilegal fue desarrollada a través del uso de contratos de anticresis (entre otros) con características similares a los empleados por el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que con el fin de verificar la información allegada, esta Superintendencia, en ejercicio de la facultad que le confiere el literal a) del numeral 4º del artículo 326 del EOSF, adelantó una actuación administrativa respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y su

<sup>3</sup> Radicados 2019176658 y 2020007613 respectivamente



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES.<sup>4</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 6° del Decreto 4334 de 2008, en concordancia con lo consagrado en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 2015.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El 27 de enero de 2020, se inició la visita de inspección en el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES en el domicilio registrado, esto es, la Carrera 24 No. 20 - 58 Oficina 310 en la ciudad de San Juan de Pasto. En el lugar, se entregó el oficio de presentación y requerimiento al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ propietario del mencionado establecimiento de comercio, 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 2020011384, que permitió conocer las actividades desarrolladas por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias<sup>5</sup>:

1. Presentación del establecimiento de comercio, constitución y descripción de las líneas de negocio,
2. Base de datos de clientes por líneas de negocio,
3. Contrato de mandato o administración de inmueble,
4. Contrato de anticresis de bien inmueble urbano,
5. Información y soportes documentales de los inmuebles adquiridos con los recursos captados,
6. Información financiera, comercial y contable del establecimiento de comercio y su propietario.

### **13.1. Del modelo de negocio desarrollado por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES**

De acuerdo con la información suministrada directamente por el señor Cristhian David MUÑOZ RUIZ<sup>6</sup>, su actividad económica se enmarca en actividades inmobiliarias, en lo que ha denominado "anticresar o arrendar su inmueble". Sobre el particular señaló textualmente:

*"(...) inicialmente las operaciones nacieron como corredor inmobiliario en la negociación de venta, compra, arriendo, anticresis e hipoteca de bienes raíces en donde se trabajó en la intermediación entre la persona que desea adquirir un inmueble a título de compra y de la otra parte la persona que desea vender su inmueble, también se realizó la intermediación entre clientes que desean anticresar o arrendar su inmueble y otro que necesitaba una propiedad para uso y goce en arriendo (sic) o anticresis esto de acuerdo a las necesidades del cliente (...)."*

*"(...) MISIÓN: (...) a fin de satisfacer las necesidades de servicios inmobiliarios a nuestros clientes, que buscan optimización y rentabilidad patrimonial (...)"*

Para el efecto ofrece a sus clientes los siguientes negocios jurídicos:

<sup>4</sup> Oficio número 2020011384-000-000 del 24 de enero de 2020 suscrito por la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero.

<sup>5</sup> Radicado 2020011384-002, 003 y 004

<sup>6</sup> Radicado 2020011384-002-000, Páginas 2 a 14.



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**"(...) Estructura de Negocios Inmobiliarios:**

*Generamos una nueva forma de negociación inmobiliaria que se cristaliza en la satisfacción de nuestros clientes, los cuales se desarrollan con diferentes grupos de clientes.*

*Identificación de diferentes nichos de mercado.*

*Identificamos terrenos o inmuebles construidos o no construidos para desarrollarlos o adecuarlos.*

*Elaboramos el estudio comercial, técnico, jurídico y financiero.*

*Estructuramos el negocio inmobiliario y se conforma el grupo profesional y los inversionistas para su desarrollo".*

**"Compra y Venta de Inmuebles".** Tanto propios como de terceros

**"Corretaje Inmobiliario.** Somos asesores y comercializadores en venta de inmuebles de todo tipo como: CASAS, APARTAMENTOS, FINCAS, TERRENOS URBANOS Y RURALES, BODEGAS, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES (...)"

**"Administración de Inmueble en Anticresis:**

*(...) el propietario de un inmueble se le ofrece anticresar su inmueble a través de un contrato de mandato o administración de inmueble en anticresis donde la empresa se encarga de recibir una suma de dinero determinada por parte de la persona interesada en usar el inmueble. la empresa a nuestros clientes propietarios del inmueble genera un pago mensual por concepto de rentabilidad (...). Dado el caso que la persona quien este ocupando el inmueble de por finalizado el contrato de anticresis del inmueble en el término establecido en este, la empresa en estos caso (sic) restituye un 50% del valor del contrato presentada la carta de terminación unilateral (...), este será restituido al propietario una vez realizado este proceso y que se dé el visto bueno, la empresa desembolsa el otro 50% del total del contrato. (...).*

*En los casos que el anticrético de por finalizado el contrato estando vigente tendrá que cubrir (sic) los pagos mensuales que faltaren para finalizar por la razón del compromiso con los propietarios del inmueble cancelar los 12 meses pactados en el contrato de administración, el cliente propietario que desea continuar contratando con nosotros se podrá renovar contrato ya no con la persona con quien ha venido habitando para lo cual la empresa se encargara del proceso de publicación para lograr tener un nuevo cliente.*

*(...).*

**Nota 2: Nuestros clientes mandatarios (sic) tiene (sic) pleno conocimiento de que el dinero producto del contrato es para inversión en bienes raíces en desarrollo de nuestra actividad económica.**

**"Anticresis:**

*(...) es una figura legal regulada en el artículo 2458 de la ley civil colombiana y artículo 1221 del Código de Comercio de Colombia; el contrato de anticresis es un negocio jurídico en donde al propietario de un bien raíz genera uno (sic) frutos producto de la entrega del inmueble y en contraprestación el cliente anticrético disfruta y goza. (...). El Cliente anticrético como beneficio de esta contraprestación usara y gozara por un término determinado con el compromiso de entregar el inmueble en las condiciones en que este fue entregado (...).*

*Cuando el cliente propietario del inmueble solicite dar por finalizado el contrato de administración estando vigente deberá incurrir en clausulas penales y las demás que por ley se autorizan, así como daños o perjuicios que se ocasionen a las otras partes contratantes, cabe aclarar que esto se hace con la voluntad expresa de las partes en caso de no llegar a un acuerdo (sic) se deberá respetar los tiempos del contrato.*

**Las reglas de restitución del valor del contrato se hacen como se explicó anteriormente el 50% en el momento en (sic) se presenta la solicitud, esto si con 3 meses de antelación al finalizar el contrato y el otro 50% en el momento en que la empresa del (sic) paz y salvo del inmueble por todo concepto.**

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO. 0242 DE 2020

Hoja No. 7

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

*Nota 1: Nuestros clientes anticréticos tiene pleno conocimiento de que la actividad económica de la empresa es la inversión en bienes raíces.*

## ***"Administración de Inmueble en Arrendo (sic):***

*Nuestra empresa presta el servicio de manera integral para que la propiedad se entregue en buenas manos y se arriende en el menor tiempo posible, para esto perfilamos clientes, realizamos publicidad en medios, estudio de documentos, elaboración de contratos, garantizamos el pago cumplido y la vigilancia del inmueble durante la duración del contrato; por el servicio que presta la empresa solo cobra el valor del 20% del primer canon y a partir del segundo mes el valor del 12.5% de cada canon de arrendamiento hasta finalizar el contrato."*

## ***"Arrendo (sic).***

*Entregamos propiedades para su uso y goce en idóneas condiciones para que pueda ser habitado (...).*

## ***"Terminación de contratos.***

*Para dar por finalizado los contratos de ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE EN ATICRESIS (sic), ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE EN ARRIENDO, ANTICRESIS, ARRIENDO nos acogemos a la ley de arrendamiento Ley 820 de 2003 capítulo VII de la terminación del contrato el cual la parte interesada en dar por finalizado la relación contractual deberá informar a la otra parte con una antelación no inferior de tres (3) meses, en caso que una de las partes solicite la terminación sin tener en cuenta los términos para este presentarse la parte incumplida deberá cancelar a la parte cumplida los perjuicios que por ley se determinen".*

## ***"Remates Judiciales.***

*Son inmuebles que los juzgados subastan, de deudores que después de un proceso judicial no cancelaron sus obligaciones con instituciones crediticias o particulares. (...) una vez adjudicado dicho inmueble la empresa cobra el 3% del valor comercial del inmueble a nuestros clientes que les ha sido adjudicado, en el evento que el postulante sea CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES y se adjudique a la firma el 100% del valor comercial es a favor de la empresa (...).*

## ***"Asesoría Jurídica Integral.***

*Brindamos asesorías jurídicas integrales (...)" (Negrilla y subrayado fuera del texto).*

De acuerdo con lo manifestado por el propietario del establecimiento de comercio, los dineros conseguidos a través de los contratos suscritos con las personas que entregan los recursos son destinados a la compra de bienes inmuebles, de los que aportó documentos relacionados con la negociación de ellos en cabeza del señor Muñoz<sup>7</sup>, y los cuales están reflejados en los estados financieros del visitado<sup>8</sup>. Al consultarle cuales fueron las inversiones realizadas con los dineros recibidos, manifestó:

## ***"Inversiones de la empresa.***

*Centro de Bines (sic) Raíces e Inversiones en su corta trayectoria ya ha realizado inversiones considerables como la compra de un apartamento de oportunidad de 100 metros cuadrados (...) actualmente se encuentra valorado en TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3.000.000) Mtce., metro cuadrado arrojando una valorización comercial de TRECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) Mtce., (...).*

*"La compra de un lote de terreno rural en el municipio de Buesaquillo (Nar) (...) se encuentra avaluado el metro cuadrado en UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000) Mtce., (...) arrojando un valor comercial de CIENTO NOVENTA Y CUTRO (sic) MILLONES DE PESOS (...).*

<sup>7</sup> Contratos de promesa de compraventa de bien inmueble suscritos por el señor MUÑOZ RUIZ como comprador

<sup>8</sup> Si bien las notas a los estados financieros no identifican las propiedades o terrenos registrados contablemente, es procedente recordar que el señor Cristhian David MUÑOZ RUIZ afirmó "(...) el dinero producto del contrato es para inversión en bienes raíces en desarrollo de nuestra actividad económica." Para lo cual presentó promesas de compraventa a su nombre.



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

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

En virtud de este contrato, el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES adquiere la facultad de administración de un inmueble otorgada por el propietario de éste, bien que posteriormente es entregado por el mandatario en anticresis a un tercero dentro de un plazo previamente establecido.

Al finalizar el contrato de anticresis, el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, se obliga a hacer la devolución del bien al mandante y a restituir el dinero recibido bajo esta figura al acreedor anticrético, siendo así el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, el único 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 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES.

De la muestra aportada por el visitado, a continuación se presenta un ejemplo del contrato<sup>9</sup> con los aspectos más relevantes, teniendo en cuenta que todos los documentos recibidos contienen las mismas condiciones:



**CENTRO DE BIENES RAÍCES  
E INVERSIONES**  
Nº. 1.085.282.952 - 6

*"Una nueva forma de negociar con Bienes Raíces"*

### CONTRATO DE MANDATO O ADMINISTRACION DE INMUEBLE

Entre los suscritos a saber ..... mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número ..... expedida en Linares (Nar) respectivamente, quien para efectos del presente documento se denominará **EL PROPIETARIO O MANDANTE**, por una parte, y por otro **CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES** empresa legalmente constituida mediante el Nit. 1.085.282.952 - 6, con matrícula mercantil número 183278 formalmente registrada en la Cámara de Comercio de la Ciudad de San Juan de Pasto (N) con domicilio principal en la carrera 24 número 20 - 58, oficina 310, debidamente representada en sus actos y contratos por el señor **CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ** mayor de edad, vecino de Pasto, identificado con C.C. No. 1.085.282.952 expedida en Pasto (Nar), quien para efectos del presente documento se denominará **EL ADMINISTRADOR O MANDATARIO** ha decidido celebrar el presente **CONTRATO DE MANDATO** para la **ADMINISTRACIÓN** de un inmueble, el mismo que se registrá bajo las siguientes cláusulas:

El objeto del contrato:

<sup>9</sup> Radicado 2020011384-002-000, Archivos: \ 6. Contratos\ADMINISTRACION

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: EL MANDATARIO O ADMINISTRADOR**, de manera independiente, se compromete para con **EL MANDANTE O PROPIETARIO** a realizar todo tipo de gestión, con el más alto sentido de diligencia, ética y responsabilidad profesionales, para que de forma exclusiva administre el inmueble en anticresis a fin de que genere una rentabilidad mensual estipulado en este contrato entregado para su administración en anticresis del inmueble que se encuentra ubicado en la dirección: \_\_\_\_\_, de la Ciudad de Pasto, adquirido mediante **ESCRITURA PÚBLICA** número \_\_\_\_\_ de fecha de otorgamiento del 7 de diciembre de 2011, registrada en la Notaría segunda del círculo de Pasto (Nar), con matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ este consta de: Tres (3) alcobas, baño social, baño privado, sala comedor, cocina, terraza y parqueadero común, la descripción se especifica en el inventario, anexo que firmado por las partes se agrega al presente contrato como parte integrante del mismo, para que este lo administre en su propio nombre y a riesgo propio en cuanto a la posterior relación contractual que se celebre del bien entregado en administración.

El propietario del bien inmueble, faculta al **CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES**, para la administración del inmueble por 12 meses, a fin de generar una "rentabilidad mensual" (desde el momento que se anticresa el apartamento), cuyo monto se establece como un valor fijo, con destino al propietario del bien administrado. Veamos la imagen del documento:

**SEGUNDA. TÉRMINO DEL CONTRATO:** El tiempo de este contrato es de doce (12) meses, término que se contara a partir de la fecha en que se anticresa dicho inmueble, permaneciendo con exclusividad por dos (2) meses (NEGOCIABLES). En el momento en que se suscriba contrato de anticresis, el término del contrato de mandato será igual al del contrato de anticresis.

(...)

**CUARTA. VALOR DEL CONTRATO:** La rentabilidad mensual del presente contrato acordado, será por el apartamento del primer piso, distinguido como el 101 el valor de SEISCIENTOS MIL PESOS (600.000 Mlce). Por el segundo piso, distinguido como 202 el valor de setecientos mil pesos ( 700.000). recaudando cada mes por el término de duración de este contrato desde el momento que se anticresa el apartamento, dineros que serán cancelados el (5) de cada mes; dineros que serán cancelados por autorización del propietario en la cuenta de ahorros número \_\_\_\_\_ del banco \_\_\_\_\_ de Colombia a nombre de \_\_\_\_\_.

No obstante, dentro de la muestra de contratos entregados a la Comisión de Visita, se observó un caso en el que se pactó la rentabilidad mensual como una tasa del valor anticresado. Veamos:



**CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS B&M**

Nº. 1085282952-6

**CUARTA. VALOR DEL CONTRATO:** La rentabilidad mensual del presente contrato acordado, será por el 2 % del valor en que se anticrese dicho inmueble; rentabilidad que parcelará el propietario, a partir del día cinco (5) de cada mes, una vez se haya anticresado el inmueble se reconocerán los días hasta llegar a la fecha cinco (5) que se tomarán del valor acordado; durante el tiempo que dure este contrato; dineros que serán cancelados en efectivo, en la oficina 301 centro de negocios cristo rey,

*M*

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

Entre otras, se faculta al mandatario o administrador a entregar el inmueble en anticresis, recibir el dinero que lo convierte en deudor anticrético y restituir el dinero producto de la anticresis y exigir la restitución del inmueble. Veamos:

**QUINTA. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE otorga a AL ADMINISTRADOR las siguientes facultades necesarias para el cumplimiento de su gestión:**

- 1.) Anunciar y promover por medios ordinarios e idóneos el anticresis del Inmueble de que trata el presente contrato.
- 2.) Dar en anticresis el inmueble de que trata el presente contrato.
- 3.) Realizar reparaciones locativas del inmueble que corresponden legalmente a **EL MANDANTE O PROPIETARIO** asumir, para lo cual se deberá enviar comunicación escrita al mismo; Una vez enviada dicha consulta y pasados quince (15) días calendario, sin que se obtuviere respuesta, se tendrá por aprobada tácitamente la autorización, salvo que trate de daños que se causen por deterioro a terceros o impliquen la habitabilidad del inmueble, los cuales se arreglarán con la premura que el caso amerite, a criterio de **EL MANDATARIO O ADMINISTRADOR**, sin mediar ninguna consulta. Todos los gastos realizados serán soportados a **EL MANDANTE** ya que estos se realizan a su costa.
- 4.) Pagar con cargo a **EL MANDANTE**, los servicios públicos domiciliarios, de administración y demás gastos que no correspondan al acreedor anticrético. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros cuando estos pagos sean autorizados por escrito.
- 5.) Podrá igualmente en nombre de **EL MANDANTE**, exigir la entrega del inmueble por parte del 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, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso, para las correspondientes acciones extrajudiciales y judiciales que se deriven del desarrollo del contrato.
- 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.

Dentro de las obligaciones del mandatario se destaca la que tiene que ver con la restitución de la misma cantidad de dinero recibida en anticresis. Veamos:

**SEXTA. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR**

- 1.) Ejercer la Administración de la propiedad a él consignadas según las facultades descritas en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 2.) Informar y efectuar por cuenta del **PROPIETARIO** las reparaciones locativas que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su anticresis, así como todas las que sean ordenadas por las autoridades, previa autorización del propietario.
- 3.) **EL ADMINISTRADOR** están facultados para cancelar por cuenta de **EL MANDANTE**, las facturas de servicios públicos domiciliarios cuando su pago fuere obligación exclusiva de éste y su no pago conlleve un perjuicio para el acreedor anticrético, estas serán debidamente soportadas para la obligación de este.
- 4.) Supervisar el pago de los servicios y de la administración si la hubiera.
- 5.) Exigir la entrega del inmueble al acreedor anticrético, por sí, o por medio de apoderado, con las facultades para recibir, transgír, reasumir, sustituir, efectuar el cobro de servicios públicos, administración y demás valores que se deriven de la relación contractual, a través de un proceso ejecutivo, además de efectuar la restitución del inmueble por la vía judicial, si es del caso.
- 6.) Elaborar un inventario del estado en que se encuentre el inmueble al momento de celebrar el contrato, el cual deberá ser verificado a la terminación de este.
- 7.) Es obligación de los administradores al finalizar el contrato de anticresis, hacer la respectiva entrega del inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado y de igual modo será responsabilidad de los administradores, restituir el dinero en su misma cantidad al momento en que se finalice el contrato de anticresis.
- 8.) Estará a cargo de el administrador el buen mantenimiento del inmueble, en el evento en que se ocasionaren daño por el uso y goce del inmueble responderá el administrador, si estos daños los ocasionaran personas ajenas a quien ha venido ocupando el inmueble en calidad de acreedor anticrético, este responderá por los gastos en reparación que incurra el administrador.

Subrayado fuera del texto.

Entre las obligaciones del mandante, se destaca (numerales 8,9 y 10 de la cláusula 7ª del contrato) la de respetar las condiciones del contrato de anticresis con terceros y la de no recibir directamente dinero producto de otros contratos con ellos (anticresantes). Veamos:



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O MANDANTE:** Además de las obligaciones estipuladas en el artículo 2184 del Código Civil, **EL MANDANTE** se obliga a:

- 1.) Entregar y mantener durante la vigencia del presente contrato, el inmueble libre de embargos, pleitos, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis o contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias; A paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra de este contrato.
- 2.) Mantener el inmueble en condiciones de servir para el fin propuesto, mientras el mismo sea promocionado por parte de **EL ADMINISTRADOR**.
- 3.) Cancelar a **EL ADMINISTRADOR** todos los gastos que se ocasionen en el desarrollo de este contrato, siempre y cuando sean autorizados por **EL MANDANTE**.
- 5.) Asumir la vigilancia del inmueble mientras permanezca desocupado, cuotas de administración, servicios públicos y todo gasto que genere el inmueble, desde el momento en que fue notificado por **EL ADMINISTRADOR** que el contrato es finalizado, hasta la fecha en que sea recibido a entera satisfacción.
- 6.) Suministrar a **EL ADMINISTRADOR** en forma fidedigna y oportuna, la información que esta requiera en relación con el inmueble, tendiente a facilitar el cumplimiento de la gestión encomendada.
- 8.) No perturbar la tenencia sobre el inmueble, ni recibir directamente el pago por concepto de la relación contractual con terceros.
- 9.) Respetar el contrato de mandato y anticresis, las prórrogas de estos, que **EL ADMINISTRADOR** haya celebrado en desarrollo de este mandato.
- 10.) No podrá en ningún evento **EL MANDANTE** solicitar la terminación del contrato de anticresis directamente con quien lo ha venido ocupando en calidad de acreedor anticrético, so pena de cancelar la sanción de que trata la cláusula novena de este contrato.
- 11.) **EL MANDANTE** de este contrato se compromete a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de servicios públicos, administración en propiedad horizontal, hasta el día en el que el inmueble sea ocupado, según conste en la fecha del contrato de anticresis.

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

Este contrato se celebra entre el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ en nombre propio y para algunos casos por intermedio de apoderado, a través del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, actuando como deudor anticrético o "ANTICRESISTA" y una persona natural que se denomina para este contrato ACREEDOR ANTICRÉTICO, quien entrega una cantidad de dinero al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y éste recibe bajo el concepto de anticresis obligándose a su devolución según lo establecido en el contrato, un determinado bien inmueble previamente recibido en mandato, con el fin de que lo use como vivienda de él y su familia; el cual "no generará canon de arrendamiento alguno" y la suma de dinero entregada en contraprestación "no generará ningún tipo de interés" pero si existe un compromiso de "devolución mutua" al finalizar el contrato, que obliga al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a través del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES a la devolución de los recursos y al acreedor anticrético la entrega del bien inmueble.

Del total de contratos aportados por el visitado, a continuación se presenta a manera de ejemplo apartes de uno de ellos<sup>10</sup> con los aspectos más relevantes, teniendo en cuenta que todos los documentos recibidos cuentan con las mismas condiciones:

<sup>10</sup> Radicado 2020011384-002-000, Archivos: \6. Contratos\ANTICRESIS\ Un archivo en pdf por cada contrato



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

Entre los suscritos a saber **CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES** empresa legalmente constituida mediante el Nit. 1.085.282.952 – 6, con matrícula número 183278 formalmente registrada en la Cámara de Comercio de la Ciudad de San Juan de Pasto (N) con domicilio principal en la carrera 24 número 20 – 58, oficina 310, debidamente representada en sus actos y contratos por su gerente general el señor **CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ**, mayor de edad, vecino de Pasto, identificado con C.C No. 1.085.282.952 expedida en Pasto (Nar), quien para efectos del presente documento se denominará **ANTICRESISTA** por una parte y por otra parte la señora , mayor de edad, identificada con C.C. No. , de Pasto-Nariño, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará la **ACREEDORA ANTICRETICA**, hemos celebrado el presente contrato de anticresis, el cual lo estipulamos en las siguientes cláusulas:

En el contrato se describen las principales características del inmueble entregado en anticresis, así como la suma total y forma de pago de los dineros que el acreedor entrega al deudor anticrético, este es el señor Cristhian Muñoz, quien manifestó verbalmente, que una parte de los dineros que recibe son en efectivo en su establecimiento de comercio (como se evidencia en algunos contratos). Veamos las características del contrato al respecto:

**PRIMERA:** El **ANTICRESISTA** entrega en calidad de anticresis, a la **ACREEDORA ANTICRÉTICA** señora , un bien inmueble, consistente en un apartamento de vivienda urbana, ubicado en , Barrio las Mercedes, apartamento (ventanas a la calle) de la Ciudad de Pasto adquirido mediante **ESCRITURA PUBLICA** número , de fecha del 7 de diciembre del año 2011 registrado en la Notaria Segunda del círculo de Pasto (Nar), con matrícula inmobiliaria No. , este consta de: Dos (2) alcobas con closet, un (1) baño, cocina integral, sala – comedor, terraza y parqueadero, los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural domiciliario.

**SEGUNDA:** En contraprestación al bien inmueble entregado en anticresis, la acreedora anticrética entrega al deudor anticrético la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000) M/cte. Los cuales se entregan de la siguiente manera: a) El día de hoy nueve (09) de agosto del presente año 2018 el valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/cte. b) El día de veintisiete (27) de agosto del presente año 2018 el valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/cte. c) el día veintisiete (27) de septiembre del año 2018 el valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) M/cte. hasta perfeccionarse la relación contractual y fecha misma en que se tomara en cuenta para el inicio de este contrato .

Como constancia de los dineros recibidos y que se obliga el sujeto de la medida a retornarlos, la visita aportó recibos de caja, de los cuales adjuntamos las siguientes imágenes de ejemplo:

No. 5000000	Por \$ 5.000.000
Recibido (en) de	La suma de
La suma de	una Comodación total de Anticresis señora :
Fecha: 6 de agosto de 2018	Asílo
Recibido de	Anticresista
cinco millones de pesos m/c	Anticresista
Por concepto de	Anticresista
Albano anticresista de qto ubicado en	Anticresista
La 09 de agosto de 2018	Anticresista
Firma: [Firma]	Anticresista

Hay 11 contratos donde se pacta una comisión por los servicios que presta el señor MUÑOZ RUIZ. Veamos el ejemplo:

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0242 DE 2020

Hoja No. 13

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**SEGUNDA. CONTRAPRESTACIÓN:** En contraprestación al bien inmueble entregado en anticresis, AL ACREEDOR ANTICRÉTICO entrega al ANTICRESISTA la suma de diecinueve millones (19.000.000) de los cuales el día de hoy 5 de agosto de 2019 se entrega: CATORCE MILLONES QUINIENTOS (\$14.500.000) M/ls., Los cuales corresponden a: catorce millones trescientos diez mil (14.310.000) por concepto de anticresis y el valor de ciento noventa mil (190.000) correspondiente al valor de la comisión (1%) y el día 4 de OCTUBRE DE 2019 LA SUMA DE : CUATROS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA (4.690.000) los que se entregaran, en la instalaciones de CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES . hasta perfeccionarse la relación contractual.

Subrayado fuera del texto

Los recursos son entregados por el acreedor anticrético en efectivo o consignados en cuentas de Bancos cuyo titular es el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ o en una cuenta fiduciaria, la cual está a su nombre. Ahora bien, el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ señaló en el documento que entregó a la comisión de visita describiendo el modelo de negocio, que estos recursos son destinados a la compra de bienes inmuebles.

El término de duración de los contratos de anticresis es de doce (12) meses y puede ser prorrogado según acuerdo entre las partes. Veamos:

**TERCERA:** El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses contados a partir de la entrega complementaria, esto es el día lunes veintisiete (27) de Agosto de 2018, pactándose otro periodo prorrogable a voluntad de las partes siempre que se avise a la otra parte con un término no inferior a tres meses antes de la fecha, cuando se pacta las devoluciones mutuas, en caso de prorroga se hará por un término igual al inicial, prorrogado de mutuo acuerdo por las partes en la forma anteriormente estipulado.

De los cincuenta (50) contratos de anticresis analizados, en diez (10) de ellos se estipula que el inmueble entregado en anticresis no genera canon de arrendamiento ni interés, por lo que se entiende que no genera frutos dinerarios como se observa a continuación:

**CUARTA:** Se deja constancia que el inmueble entregado en anticresis no generara canon de arrendamiento alguno y así mismo la suma de dinero entregada en contraprestación no generara ningún tipo de interés.

A diferencia de ello, la cláusula cuarta señalada en precedencia, no se refiere al pago de arrendamientos o intereses sino que estimula compromisos de conservación del inmueble.

El señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, a través del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, entrega el inmueble (de un tercero) para el uso y goce del acreedor anticrético y de su familia a cambio de la entrega de los recursos que se obliga a retornar, por lo que se entiende como es la mecánica de este tipo de contratos y las obligaciones a cumplir por cada una de las partes en cuanto a la "devolución mutua"; una del bien inmueble y la otra del dinero. Veamos:

**QUINTA:** La entrega del inmueble se realiza el lunes veintisiete (27) de agosto del 2018. Esta entrega se realiza constatando que es para uso de vivienda de la acreedora anticrética y de su familia, y toda modificación estructural que desee hacer deberá ser consultada con el ANTICRESISTA; modificaciones que de ser realizadas; al ser entregado el inmueble quedarán a discreción del ANTICRESISTA exclusivamente aceptarlas o de lo contrario se obligara a demolerlas para que sea entregado el inmueble, al momento de las devoluciones mutuas, en la forma como es entregado el inmueble.

**SEXTA:** Queda totalmente prohibido a la ACREEDORA ANTICRÉTICA ceder este contrato de anticresis, ni a subarrendar o arrendar el inmueble a terceros. LA ACREEDORA ANTICRETICA se obliga al cuidado del inmueble para devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe salvo el deterioro natural.

Subrayado fuera del texto.

*pm*



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

Una vez finalizado el contrato, si el acreedor anticrético no desea seguir con el uso del inmueble (*no prorroga el contrato*), el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, a través del CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, le devuelve el dinero inicial entregado por el acreedor anticrético, sin cancelar ningún valor por concepto de intereses y a su vez éste, recibe el bien inmueble del acreedor.

**13.3.1. De los saldos vigentes al 14 de febrero de 2020, con base en los contratos de Mandato y Anticresis**

De acuerdo con la información recabada en la actuación administrativa, en principio en los estados financieros obtenidos en la actuación con corte al 31 de diciembre de 2019, el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a través de su establecimiento CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, asumió pasivos por cuantía de mil seis cientos cincuenta y cinco millones de pesos (\$1.655.000.000) soportados en cincuenta (50) contratos de anticresis vigentes al cierre del año 2019 celebrados con igual número de personas, según se desprende de la Información que se encuentra relacionada en la base de datos entregada por el sujeto de la visita y denominada "DATOS CLIENTES ACTUAL.xlsx" - Hoja "ANTICRESIS".<sup>11</sup>

Posterior al cierre de la visita y hasta la fecha del 14 de febrero de 2020, el sujeto de la actuación indicó haber realizado la cancelación de contratos y devolución de dineros<sup>12</sup> en diecisiete (17) operaciones de anticresis (*en 15 fue parcial y en 2 fue total*) por valor de trecientos un millones doscientos mil pesos (\$301.200.000).

Por lo anterior, el valor determinado de las obligaciones vigentes al 14 de febrero de 2020 contraídas por el señor Muñoz Ruiz frente a los acreedores anticréticos, asciende a la suma de mil tres cientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000) con cuarenta y ocho (48) personas. Veamos el listado detallado de los contratos y saldos que adeuda por los dineros recibidos al momento de celebración del contrato de anticresis, inicialmente a diciembre de 2019 y posterior a la visita, al 14 de febrero de 2020:

CONTRATOS DE MANDATO vigentes a diciembre de 2019					CONTRATOS DE ANTICRESIS vigentes a diciembre de 2019			
Propietario Del inmueble	Inicio contrato	Fin contrato	Rentabilidad Mensual	Rentabilidad pagada en 2019	Acreedor Anticrético	Inicio contrato	Fin contrato	Valor
1.	28/nov/2018	28/11/2019 (*)	\$680.000	\$11.010.000	1.	03/dic/2018	03/dic/2019	\$ 34.000.000
2.	11/dic/2018	11/dic/2019	\$750.000	\$8.685.000	2.	19/dic/2018	19/dic/2019	\$ 39.000.000
3.	14/jul/2018	14/07/2019 (*)	\$2.000.000	\$23.925.000	3.	27/ago/2018	27/ago/2019(*)2)	\$ 33.000.000
Posee 3 inmuebles					4.	27/ago/2018	27/ago/2019(*)2)	\$ 33.000.000
					5.	27/ago/2018	27/ago/2019(*)2)	\$ 30.000.000
					6.	24/dic/2019	24/dic/2020	\$ 55.000.000
4.	09/dic/2019	09/dic/2020	\$1.100.000	\$17.330.000	7.	01/mar/2019	01/mar/2020	\$ 50.000.000
Con 2 inmuebles	27/feb/2019	27/feb/2020	\$1.030.000		8.	15/mar/2019	15/3/2020	\$ 35.000.000
	21/feb/2019	21/feb/2020	\$700.000	\$6.133.960	9.	29/mar/2019	29/mar/2020	\$ 35.000.000
	06/mar/2019	06/mar/2020	\$700.000	\$13.058.242	10.	22/mar/2019	22/mar/2020	\$ 40.000.000
6.			\$781.000					
Con 2 inmuebles								
7.	20/mar/2019	20/mar/2020	\$700.000	\$5.906.276	11.	29/mar/2019	29/mar/2020	\$ 37.000.000
8.	27/mar/2019	27/mar/2020	\$700.000	\$5.498.200	12.	30/abr/2019	30/abr/2020	\$ 38.000.000
9.	09/abr/2019	09/abr/2020	\$800.000	\$7.190.000	13.	17/abr/2019	17/abr/2020	\$ 40.000.000
10.	05/jun/2019	05/jun/2020	\$600.000	\$3.541.400	14.	17/jun/2019	17/jun/2020	\$ 30.000.000
11.	11/jun/2019	11/jun/2020	\$360.000	\$2.070.114	15.	02/jul/2019	02/jul/2020	\$ 18.000.000
12.	04/jun/2019	04/jun/2020	\$770.000	\$4.346.257	16.	10/jul/2019	10/jul/2020	\$ 38.000.000
13.	29/jul/2019	29/jul/2020	\$720.000	\$2.461.030	17.	21/ago/2019	21/ago/2020	\$ 36.000.000
14.	18/jul/2019	18/jul/2020	\$750.000	\$3.000.000	18.	29/ago/2019	29/ago/2020	\$ 38.000.000
15.	03/jul/2019	03/jul/2020	\$640.000	\$3.200.000	19.	27/jul/2019	27/jul/2020	\$ 31.000.000
16.	27/jul/2019	27/jul/2020	\$750.000	\$2.111.774	20.	30/jul/2019	30/jul/2020	\$ 42.000.000

<sup>11</sup> Radicado 2020011384-002-000 Archivo: V4. Listado de clientes\DATOS CLIENTES ACTUAL.xlsx

<sup>12</sup> Radicado 2020011384-003-000. Archivo: CONTRATOS CANCELADOS.xlsx

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0242 DE 2020

Hoja No. 15

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

CONTRATOS DE MANDATO vigentes a diciembre de 2019					CONTRATOS DE ANTICRESIS vigentes a diciembre de 2019			
Propietario Del inmueble	Inicio contrato	Fin contrato	Rentabilidad Mensual	Rentabilidad pagada en 2019	Acreedor Anticrético	Inicio contrato	Fin contrato	Valor
17.	22/jul/2019	22/jul/2020	\$760.000	\$3.932.037	21.	24/jul/2019	24/jul/2020	\$ 40.000.000
18.	17/ago/2019	17/ago/2020	\$960.000	\$3.840.000	22.	20/ago/2019	20/ago/2020	\$ 48.000.000
19.	16/ago/2019	16/ago/2020	\$800.000	\$3.880.221	23.	24/ago/2019	24/ago/2020	\$ 40.000.000
20.	15/ago/2019	15/ago/2020	\$660.000	\$3.319.010	24.	20/ago/2019	20/ago/2020	\$ 33.000.000
21.	03/sep/2019	3/09/2019 (***)	\$650.000	\$404.207	25.	22/oct/2019	22/oct/2020	\$ 33.000.000
22.	24/sep/2019	24/sep/2020	\$700.000	\$1.865.100	26.	18/oct/2019	18/oct/2020	\$ 35.000.000
23.	07/oct/2019	07/oct/2020	\$380.000	\$2.512.200	27.	18/oct/2019	18/oct/2020	\$ 35.000.000
24.	14/nov/2019	14/nov/2020	\$550.000	\$600.000	28.	27/nov/2019	27/nov/2020	\$ 30.000.000
25.	03/dic/2019	03/dic/2020	\$700.000	\$700.000	29.	06/dic/2019	06/dic/2020	\$ 35.000.000
26.	06/dic/2019	06/dic/2020	\$850.000		30.	21/dic/2019	21/dic/2020	\$ 44.000.000
27.	24/dic/2019	24/dic/2020	\$800.000	\$800.000	31.	27/12/2019	27/dic/2020	\$ 45.000.000
28.	12/dic/2019	12/dic/2020	\$650.000	\$650.000	32.	18/dic/2019	18/dic/2020	\$ 33.000.000
29.	10/sep/2019	10/sep/2020	\$1.140.000	\$4.560.000	33.	12/sep/2019	12/sep/2020	\$ 32.000.000
30.	14/jun/2019	14/jun/2020	\$380.000	\$2.300.000	34.	19/sep/2019	19/sep/2020	\$ 28.000.000
31.	01/oct/2019	01/oct/2020	\$400.000		35.	05/ago/2019	05/ago/2020	\$ 19.000.000
32.	02/feb/2019	02/feb/2020	\$750.000	\$8.079.472	36.	28/nov/2019	28/nov/2020	\$ 20.000.000
33.	08/abr/2019	08/abr/2020	\$500.000	\$2.329.800	37.	22/feb/2019	22/feb/2020	\$ 40.000.000
34.	16/abr/2019	16/abr/2020	\$500.000	\$4.000.000	38.	13/may/2019	13/may/2020	\$ 25.000.000
35.	19/jun/2019	19/jun/2020	\$540.000	\$2.700.000	39.	13/dic/2019	13/dic/2020	\$ 22.000.000
36.	16/jun/2019	16/jun/2020	\$600.000	\$3.600.000	40.	04/sep/2019	04/sep/2020	\$ 27.000.000
37.	04/jun/2019	04/jun/2020	\$360.000	\$2.046.880	41.	20/jun/2019	20/jun/2020	\$ 30.000.000
38.	05/jul/2019	05/jul/2020	\$500.000	\$6.000.000	42.	24/jul/2019	24/jul/2020	\$ 15.000.000
39.	09/jul/2019	09/jul/2020	\$500.000	\$3.492.955	43.	11/jul/2019	11/jul/2020	\$ 25.000.000
40.	01/ago/2019	1/ago/2019 (***)	\$400.000	\$1.758.427	44.	09/jul/2019	09/jul/2020	\$ 25.000.000
41.	27/sep/2019	27/sep/2020	\$500.000	\$1.000.000	45.	08/ago/2019	08/ago/2020	\$ 20.000.000
42.	12/sep/2019	12/sep/2020	\$460.000	\$1.236.570	46.	29/oct/2019	29/oct/2020	\$ 25.000.000
43.	04/sep/2019	04/sep/2020	\$1.000.000	\$4.000.000	47.	27/sep/2019	27/sep/2020	\$ 23.000.000
44.	20/sep/2019	20/sep/2020	\$500.000	\$980.341	48.	08/oct/2019	08/oct/2020	\$ 50.000.000
45.	28/oct/2019	28/oct/2020	\$400.000	\$400.000	49.	29/oct/2019	29/oct/2020	\$ 25.000.000
46.					50.	25/nov/2019	25/nov/2020	\$ 21.000.000
47.					51.			
48.					52.			
49.					53.			
50.					54.			
51.					55.			
52.					56.			
53.					57.			
54.					58.			
55.					59.			
56.					60.			
57.					61.			
58.					62.			
59.					63.			
60.					64.			
61.					65.			
62.					66.			
63.					67.			
64.					68.			
65.					69.			
66.					70.			
67.					71.			
68.					72.			
69.					73.			
70.					74.			
71.					75.			
72.					76.			
73.					77.			
74.					78.			
75.					79.			
76.					80.			
77.					81.			
78.					82.			
79.					83.			
80.					84.			
81.					85.			
82.					86.			
83.					87.			
84.					88.			
85.					89.			
86.					90.			
87.					91.			
88.					92.			
89.					93.			
90.					94.			
91.					95.			
92.					96.			
93.					97.			
94.					98.			
95.					99.			
96.					100.			
97.					101.			
98.					102.			
99.					103.			
100.					104.			
101.					105.			
102.					106.			
103.					107.			
104.					108.			
105.					109.			
106.					110.			
107.					111.			
108.					112.			
109.					113.			
110.					114.			
111.					115.			
112.					116.			
113.					117.			
114.					118.			
115.					119.			
116.					120.			
117.					121.			
118.					122.			
119.					123.			
120.					124.			
121.					125.			
122.					126.			
123.					127.			
124.					128.			
125.					129.			
126.					130.			
127.					131.			
128.					132.			
129.					133.			
130.					134.			
131.					135.			
132.					136.			
133.					137.			
134.					138.			
135.					139.			
136.					140.			
137.					141.			
138.					142.			
139.					143.			
140.					144.			
141.					145.			
142.					146.			
143.					147.			
144.					148.			
145.					149.			
146.					150.			
147.					151.			
148.					152.			
149.					153.			
150.					154.			
151.					155.			
152.					156.			
153.					157.			
154.					158.			
155.					159.			
156.					160.			
157.					161.			
158.					162.			
159.					163.			
160.					164.			
161.					165.			
162.					166.			
163.					167.			
164.					168.			
165.					169.			
166.					170.			
167.					171.			
168.					172.			
169.					173.			
170.					174.			
171.					175.			
172.					176.			
173.					177.			
174.					178.			
175.					179.			
176.					180.			
177.					181.			
178.					182.			
179.					183.			
180.					184.			
181.					185.			
182.					186.			
183.					187.			
184.					188.			
185.					189.			
186.					190.			
187.					191.			
188.					192.			
189.					193.			
190.					194.			
191.					195.			
192.					196.			
193.					197.			
194.					198.			
195.					199.			
196.					200.			
197.					201.			
198.					202.			
199.					203.			
200.					204.			
201.					205.			
202.					206.			
203.					207.			
204.					208.			
205.					209.			
206.					210.			
207.					211.			
208.					212.			
209.					213.			
210.					214.			
211.					215.			
212.					216.			
213.					217.			
214.					218.			
215.					219.			
216.					220.			
217.					221.			
218.					222.			
219.					223.			
220.					224.			

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

ACREEDOR ANTICRÉTICO al 31 de dic de 2019				Devoluciones hasta el 14 de febrero 2020				
Acreedor Anticrético	Inicio contrato	Fin contrato	Valor	Terminación del contrato	Devolución	Nuevo Saldo	Programación del pago restante	Soporte de Devolución
46.	29/oct/2019	29/oct/2020	\$ 25.000.000	Unilateral por el acreedor (asume la penalidad de \$3 millones)	\$ 17.500.000	\$ 7.500.000	29/feb/2020	Compte. de pago 12 feb
47.	27/sep/2019	27/sep/2020	\$ 23.000.000		\$ 21.000.000	\$ 2.000.000	Con la entrega del inmueble	Compte. de pago 13 feb
48.	08/oct/2019	08/oct/2020	\$ 50.000.000		\$ 45.000.000	\$ 2.000.000	Con la entrega del inmueble	Compte. de pago 14 feb
49.	29/oct/2019	29/oct/2020	\$ 25.000.000	Mutuo acuerdo	\$ 12.500.000	\$ 12.500.000	29/feb/2020	Compte. de pago 13 feb
50.	25/nov/2019	25/nov/2020	\$ 21.000.000		\$ 14.700.000	\$ 6.300.000	29/feb/2020	Compte. de pago 12 feb
17.			\$ 440.000.000		\$ 301.200.000			

La cancelación de los anteriores contratos se pactó con la suscripción de documentos de terminación unilateral y de mutuo acuerdo. El señor MUÑOZ RUIZ anexó copias de los acuerdos y los soportes de abono o pago total como comprobantes de pago y consignaciones bancarias<sup>14</sup>.

Si bien los acuerdos remitidos dan cuenta de la eventual cancelación de las obligaciones derivadas de algunos de los contratos, hasta el 14 de febrero de 2020, solo había logrado el pago total a dos (2) de los acreedores anticréticos con los que se había obligado a la restitución de la suma de dinero recibida.

Por lo anterior, al 14 de febrero de 2020, el saldo vigente de las obligaciones contraídas por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a través del CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES es de mil tres cientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000) con cuarenta y ocho (48) personas en calidad de acreedores anticréticos. Veamos el resumen:

	Mandantes	Inmuebles	Acreedores anticréticos	Valores y saldos
Saldo a dic 2019	44	50	50	\$1.655.000.000
Abonos y cancelaciones	15 y 2	15 y 2	15 abonos y 2 cancelaciones	-\$301.200.000
Nuevo saldo a 14 feb 2020	42	48	48 Vigentes a 14 feb 2020	\$1.353.800.000

13.4. De los medios publicitarios mediante los que se ofrecen los servicios del establecimiento de comercio

El señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES promociona su oferta comercial en redes sociales y "Medios publicitarios: OLX – FINCA RAÍZ – AMOREL – FACEBOOK – WHATSAPP – PUBLICIDAD RADIAL – PENDONES."<sup>15</sup>

En efecto, como un ejemplo, los links de Facebook <https://www.facebook.com/CENTRO-DE-BIENES-RA%C3%ADCES-E-INVERSIONES-551806008617687/> y <https://www.facebook.com/Centro-de-bienes-ra%C3%ADces-e-inversiones-448438165972143/> muestran la publicación de inmuebles en anticresis por parte del visitado así:

<sup>14</sup> Radicado 2020011384-004-000. Archivo: CONTRATOS TERMINADOS.ZIP  
<sup>15</sup> Radicado 2020011384-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, Carpeta 3, Archivo. "DOCUMENTOS Y SERVICIOS.pdf"



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.



En WhatsApp, ejemplo<sup>16</sup>:



<sup>16</sup> Radicado 2020011384-002-000, Archivo: \10. Otra Informacion\WhatsApp Image 2019-03-14 at 13.06.14.jpeg

AM

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

### **13.5. De la totalidad de las obligaciones a cargo del sujeto 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 2020011384 y en el expediente respectivo, se tiene que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento comercial CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES ha celebrado contratos de mandato para obtener la administración de inmuebles y posteriormente celebrar contratos de anticresis, asumiendo en la realización de estos últimos la obligación de devolver el dinero entregado por sus contrapartes en dichos contratos, a partir de los cuales presenta obligaciones vigentes al 14 de febrero de 2020 con cuarenta y ocho (48) personas, por un monto total de mil trescientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000).

### **13.6 Del patrimonio líquido del sujeto de la medida.**

Se pudo establecer con base en la información suministrada por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ<sup>17</sup>, que incluido su establecimiento comercial CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, presenta un patrimonio líquido negativo de treinta y un millones doscientos treinta y seis mil doscientos diez pesos (-\$31.236.210) al cierre de diciembre de 2019, por lo que se concluye que el dinero captado masivamente y por el que se encuentra obligado en cuantía de mil trescientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000), supera el 50% del patrimonio líquido, en los términos del literal a) del parágrafo 1º del artículo 2.18.2.1 de 2015.

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia encuentra evidente que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, al 14 de febrero de 2020, y con ocasión de la celebración de contratos que denominan "ANTICRESIS DE BIEN INMUEBLE URBANO", se encuentra obligado a la devolución de mil trescientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000) a cuarenta y ocho (48) personas; monto que supera el 50% del patrimonio líquido.

### ***De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ utilizando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES***

**DECIMO CUARTO.** Con todo, procede este Despacho a presentar sus consideraciones, respecto del acervo probatorio recabado sobre las actividades desarrolladas por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento comercial CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, sujeto de la presente medida, específicamente en relación con los recaudos, y pagos identificados bajo la línea de negocio de anticresis.

En lo que tiene que ver con el recaudo de recursos por vía de lo que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ denominó la línea de negocio por contrato de anticresis, se tiene que, usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, recibió recursos de por lo menos (50) personas que se constituyeron en acreedores anticréticos, quedándole según la información allegada a esta Superintendencia al 14 de febrero de 2020 un saldo vigente con cuarenta y ocho (48) de ellas por un valor de mil trescientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000).

Así, se conoció que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES adquiere dentro de esta dinámica

<sup>17</sup> Radicado 2020011384-002-000, Estado financieros suscritos por el señor Muñoz Ruiz y su contador público. Archivo \1. Estados financieros\ ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2018.pdf y ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.pdf

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0242 DE 2020

Hoja No. 19

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

negocial, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales, recibe una suma de dinero de dicho "acreedor anticrético", obligándose a restituir la suma previamente recibida en igual cantidad y género al vencimiento de la fecha que hayan acordado en cada contrato de anticresis, que según los mismos corresponde a un plazo de doce (12) meses. La existencia de dicha obligación se prueba y es reconocida por las partes, dentro del "contrato de anticresis de bien inmueble urbano", copia de los cuales forman parte del expediente de la actuación.

Conforme a dicho soporte probatorio, esta Autoridad pudo determinar que: i. Existe un acreedor y un deudor, este último que corresponde al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, a través de su establecimiento comercial CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES; ii. El acreedor anticrético entrega una suma de dinero en pesos al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ; iii. A cargo del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, a través de su establecimiento comercial CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES 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 el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, a través de su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, la obligación explicada por la cual adquiere la posición de deudor que no es otra a la de obligarse a la restitución de los dineros que recibe producto de cada contrato sin que exista la contraprestación de un bien o servicio, como se detalla más adelante.

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte del visitado, cuando especifica:

*"SEGUNDA: En contraprestación al bien inmueble entregado en anticresis, la acreedora anticrética entrega al deudor anticrético la suma de (...)"*

El pago de la obligación que asume el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, se realiza de la siguiente manera:

**TERCERA:** El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses contados a partir de la entrega complementaria, esto es el día lunes veintisiete (27) de Agosto de 2018, pactándose otro periodo prorrogable a voluntad de las partes siempre que se avise a la otra parte con un término no inferior a tres meses antes de la fecha, cuando se pacta las devoluciones mutuas, en caso de prorroga se hará por un término igual al inicial, prorrogado de mutuo acuerdo por las partes en la forma anteriormente estipulado.

Subrayado fuera del texto

Las "Devoluciones mutuas" se refieren a la devolución del capital por parte del deudor anticrético, señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, y la devolución del inmueble por parte del acreedor anticrético.

De tal manera que la forma como se realiza la devolución por parte del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, quedó especificada por él en su modelo de negocio como se indica a continuación:

*"(...) Las reglas de restitución del valor del contrato se hacen como se explicó anteriormente el 50% en el momento en se presenta la solicitud, esto si con 3 meses de antelación al finalizar el contrato y el otro 50% en el momento en que la empresa del (sic) paz y salvo del inmueble por todo concepto (...)"*

Así, al margen de la denominación que reciban las partes en el contrato, es evidente la calidad en la que actúan, operación que convierte al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES en deudor de su

m



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

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 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a través de su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES y que espera su retorno por parte del mismo, vencido el término pactado.

En los contratos de anticresis, no se observaron casos donde el vínculo haya llegado a su fin, es decir, que el sujeto de la medida, señor MUÑOZ RUIZ haya restituido al término del contrato la obligación asumida. Sin embargo, se presentaron dos (2) casos de terminación unilateral por parte de los acreedores, asumiendo la penalidad establecida y en otros quince (15) casos de terminación anticipada por mutuo acuerdo. Solo en dos de estos casos mencionados se realizó la devolución total de los dineros.

Conforme a ello, se evidenció en primer lugar, que en el contrato de anticresis se indica la suma recibida por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y el compromiso que este adquiere a través de su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES de realizar su devolución. Este hecho se soporta no solo en la cláusula segunda del contrato de anticresis sino con el registro contable del establecimiento de comercio definido como "Pasivos corrientes – Depósitos recibidos". Este rubro registra obligaciones vigentes al corte del 31 de diciembre de 2019, en favor de 50 personas (clientes acreedores anticréticos) por valor de \$1.655 millones, originadas en el monto del capital recibido de cada una de ellas, con las que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a través del CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES suscribió "CONTRATOS DE ANTICRESIS DE BIEN INMUEBLE URBANO" en el desarrollo de las operaciones ordinarias del objeto social.

**NOTA 7. Cuentas Comerciales por Pagar.**

Representa obligaciones de **CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES** correspondientes a los depósitos recibidos por parte de tercero correspondientes al modelo de negocio (ANTICRESIS). El valor a 31 de Diciembre es:

<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		\$1.655.000.000
Depósitos recibidos	\$ 1.655.000.000	
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>\$1.655.000.000</b>

En efecto, el estado financiero entregado por el señor MUÑOZ RUIZ guarda concordancia con lo analizado por la comisión de visita y visto en el numeral 13.3.1. respecto de los saldos vigentes derivados de los contratos suscritos en desarrollo del modelo de negocio.

Así las cosas, el contrato de Anticresis contempla para el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, 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".

El uso del bien inmueble entregado al acreedor anticrético para su habitación, no satisface la obligación inicial, de la deuda a cargo del señor MUÑOZ RUIZ y su establecimiento de comercio. En efecto, al recibir los dineros el señor MUÑOZ RUIZ, este se obliga a la devolución de los mismos con independencia del destino que el mismo les dé, que de acuerdo con lo señalado por el sujeto de la medida son utilizados para la adquisición a su nombre de algunos inmuebles. En ese camino, no se evidencia contraprestación de bien o servicio alguno por la obligación que adquiere frente a cada uno de los acreedores anticréticos.

En este sentido, el contrato de mandato<sup>18</sup> puntualiza dentro de las obligaciones del mandatario, es decir el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES que, será responsabilidad exclusiva de dicha persona restituir el dinero al acreedor por la cual se obligó:

<sup>18</sup> Expediente 2020011384-002-000, Archivos: \6. Contratos\ADMINISTRACION

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0242 DE 2020

Hoja No. 21

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**QUINTA. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR:** EL MANDATE otorga a AL ADMINISTRADOR las siguientes facultades necesarias para el cumplimiento de su gestión:

(...)

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.

Como se ve el administrador es el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES

Adicionalmente, se destaca que, en escrito aportado por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, se puso de presente dentro de la actuación administrativa que, con las sumas que devienen de las obligaciones adquiridas por el investigado, éste procura el financiamiento para la compra de bienes inmuebles; y conforme a su valorización, pretende la devolución de los recursos.

De acuerdo con lo que afirmó el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ "(...) el dinero producto del contrato es para inversión en bienes raíces en desarrollo de nuestra actividad económica.", al consultarle cuales fueron las inversiones realizadas con los dineros recibidos, manifestó la compra de dos inmuebles a saber:

**"Inversiones de la empresa.**

*Centro de Bines (sic) Raíces e Inversiones en su corta trayectoria ya ha realizado inversiones considerables como la compra de un apartamento de oportunidad de 100 metros cuadrados (...) actualmente se encuentra valorado en TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3.000.000) Mlce., metro cuadrado arrojando una valorización comercial de TRECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) Mlce., (...).*

*"La compra de un lote de terreno rural en el municipio de Buesaquillo (Nar) (...) se encuentra avaluado el metro cuadrado en UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000) Mlce., (...) arrojando un valor comercial de CIENTO NOVENTA Y CUATRO (sic) MILLONES DE PESOS (...).*

Con todo, la Superintendencia Financiera de Colombia observa que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, se encuentra obligado con cuarenta y ocho (48) personas, por un valor de mil trescientos cincuenta y tres millones ochocientos mil pesos (\$1.353.800.000), por concepto de las obligaciones que asumió en la celebración de contratos de anticresis con igual número de personas.

**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 del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, y del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, en su calidad de propietario, 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 1º 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:



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

*"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 al 14 de febrero de 2020 los sujetos de la presente medida es decir, el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES se encuentra obligado con cuarenta y ocho (48) personas por un valor de mil tres cientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000) sin prever realmente a cambio la entrega de bienes o servicios, obligándose en el caso de la anticresis a devolver el capital recibido. Estas obligaciones, a la fecha señalada, 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..."*

Para efectos de la configuración de la conducta en los presupuestos normativos, se contó con soporte probatorio correspondiente a la información reflejada en la contabilidad del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, conforme a la cual reflejan un patrimonio líquido negativo a corte de 30 de diciembre de 2019.

En consecuencia, el monto de las obligaciones vigentes, y contraídas por los investigados, con cuarenta y ocho (48) de ellas por un valor de mil tres cientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000), supera el 50% del patrimonio líquido reflejada por establecimiento de comercio que es negativo por la suma de treinta y un millones doscientos treinta y seis mil doscientos diez pesos (-\$31.236.210) al cierre de diciembre de 2019.

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 parágrafo 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: "OLX – FINCA RAÍZ – AMOREL – FACEBOOK – WHATSAPP – PUBLICIDAD RADIAL – PENDONES". 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 parágrafo primero del numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, toda vez que la oferta que formula el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, usando su establecimiento comercial CENTRO DE



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

BIENES RAÍCES E INVERSIONES en la forma anteriormente descrita en el presente acto administrativo, se realiza a personas innominadas a través del suministro de información publicitaria en elementos 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 1º del numeral 1º 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 1º 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.

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 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES como propietario del mismo, 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 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ que usando su establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, asumió pasivos con cuarenta y ocho (48) personas, las cuales no ha cancelado a corte del 14 de febrero de 2020, por un monto total de mil tres cientos cincuenta y tres millones ocho cientos mil pesos (\$1.353.800.000), sin prever a cambio la entrega de un bien o servicio, monto que supera el 50% del patrimonio líquido del señor MUÑOZ RUIZ incluido su establecimiento, 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



Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

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 del expediente 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 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES, 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,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR** al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y al establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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 señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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** al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y al establecimiento de comercio CENTRO DE

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0442 DE 2020

Hoja No. 25

Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y al establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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, 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 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y al establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952, 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 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952, 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.





Por medio de la cual se adopta una medida de intervención administrativa por captación masiva no autorizada de recursos del público, respecto del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 de Pasto (Nariño) y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con matrícula mercantil 183279, del cual es propietario.

**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 el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAÍCES E INVERSIONES identificado con MATRÍCULA MERCANTIL 183279, 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, al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.282.952, 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, advirtiéndole 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 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 04 MAR 2020

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

**ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS**