

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1197** DE 2020

(**24 DIC 2020**)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad **ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora **TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN** identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

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 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 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 150¹ 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 para proteger los recursos del público, el Presidente de la República² de acuerdo con la ley, ejercerá a través de la Superintendencia Financiera de Colombia las funciones de inspección, control y vigilancia sobre las personas que realicen actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público, para lo cual, tiene la Superintendencia Financiera entre otros los siguientes objetivos, establecidos en el numeral primero del artículo 325 del Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF):

“La Superintendencia Bancaria³ es un organismo de carácter técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio, mediante el cual el Presidente de la República ejerce la inspección, vigilancia y control sobre las personas que realicen la actividad financiera y aseguradora, y que tiene a su cargo el cumplimiento de los siguientes objetivos:

(...)

d) Evitar que las personas no autorizadas, conforme a la Ley, ejerzan actividades exclusivas de las entidades vigiladas

e) Prevenir situaciones que puedan derivar en la pérdida de confianza del público, protegiendo el interés general y, particularmente, el de terceros de buena fe.”

¹ “Regular las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público”;

² Artículo 189, numeral 24 de la Constitución Política de Colombia

³ Entiéndase Superintendencia Financiera de Colombia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 4327 de 2005.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

TERCERO. Que de conformidad con lo previsto en el literal b) del numeral 5° del artículo 326 del EOSF, esta Superintendencia podrá imponer medidas cautelares respecto de personas naturales y jurídicas no sometidas a su vigilancia:

“(...) 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.”

CUARTO. Que según lo establecido en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF, 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:

“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:

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 adelantan 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.”

QUINTO. Que con el objeto de definir los supuestos bajo los cuales una persona natural o jurídica se encuentra incurso en la conducta de captación masiva y habitual, el Gobierno Nacional dictó el Decreto 3227 de 1982, modificado en el año 1988 por el Decreto 1981. Dicha norma, en su texto vigente, hoy contenida en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 2015, dispone:

“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

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

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 (...)*

SEXTO. Que el Decreto 4334 de 2008 introdujo mecanismos ágiles y efectivos para reprimir la conducta de captación no autorizada de dineros, con el objeto de restablecer y preservar el interés público amenazado:

“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”.

SÉPTIMO. Que la entidad competente para disponer y llevar a cabo la intervención en el marco del Decreto 4334 de 2008 es la Superintendencia de Sociedades. Veamos:

“Artículo 4°. COMPETENCIA. La Superintendencia de Sociedades, de oficio o a solicitud de la Superintendencia Financiera será la autoridad administrativa competente, de manera privativa, para adelantar la intervención administrativa a que alude este decreto”.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Superintendencia Financiera de Colombia, consagrada en el citado artículo 108 del EOSF, para adoptar medidas encaminadas a suspender de manera inmediata la realización de operaciones de captación por parte de entidades que no cuentan con la debida autorización estatal.

OCTAVO. 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 medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

por las normas vigentes, para los casos de ejercicio ilegal de actividades propias de las entidades supervisadas.”

Sujetos de la presente medida

NOVENO. Que son sujetos de la presente medida administrativa cautelar la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. identificada con Nit 900.684.095-9 y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con C.C. No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

En relación con la sociedad, de conformidad con la información contenida en el documento de constitución de la sociedad⁴ y los certificados de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín el 9 de abril de 2018⁵ y el 9 de julio de 2020⁶ se tiene:

Razón Social:	ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.
Sigla:	AJIRC S.A.S.
NIT:	900684095-9
Domicilio Principal:	Medellín – Antioquia
Matricula:	21-501717-12
Fecha Matricula:	17 de diciembre de 2013
Fecha Renovación:	29 de marzo de 2019
Grupo NIIF:	4 – GRUPO III. Microempresas
Dirección Domicilio:	Carrera 73 No. 30 C – 22 Belén Rosales
Correo Electrónico:	contacto@juridicoseinmobiliarios.com
Teléfono Comercial:	5807077
Teléfono Comercial	2655257
Dir. Notif. Judicial:	Carrera 73 No. 30 C – 22 Belén Rosales
Correo Notif:	contacto@juridicoseinmobiliarios.com

- La sociedad se constituyó mediante documento privado otorgado por la Única Accionista, en diciembre 13 de 2013, inscrito el 17 de diciembre del mismo año, en el Libro 9° con el número 23163 de la Cámara de Comercio de Medellín, como sociedad por acciones simplificada, designándose como representante legal por un periodo de un año a la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con C.C. No. 32.241.598, sin suplentes, quien es la única accionista de la sociedad.
- Por acta número 2 del 26 de enero de 2015, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el 2 de febrero de 2015 se designó como representante legal al señor JUAN GUILLERMO DIEZ LÓPEZ identificado con C.C No. 71.773.910, sin suplentes.
- Por acta número 8 del 21 de enero de 2019, de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el 26 de febrero de 2019, en el libro 9, bajo el número 4974, se designó a la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con C.C. No. 32.241.598 como representante legal principal, sin suplentes.
- La persona jurídica para el año 2020 NO ha cumplido con el deber legal de renovar su matrícula mercantil, por tal razón, los datos corresponden a la última información suministrada por el comerciante en formulario de matrícula y/o renovación del año 2019.

⁴ Información tomada a partir de la documentación recibida de la entidad bancaria en la que la sociedad es titular de productos financieros. Radicado 2020033310-009.

⁵ Ibidem

⁶ Radicado 2020160961-001-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

- La sociedad SI autorizó el uso del correo electrónico contacto@juridicoseinmobiliarios.com para recibir notificaciones personales, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo.

Según consta en el citado certificado, el objeto social de la referida sociedad es el siguiente:

“(...) La Asesoría Jurídica Especializada para la consecución de propiedad Raíz a bajo precio (REMATES JUDICIALES) la compra y venta de bienes raíces y asesoría jurídica en general, Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad. (...)”

Del conocimiento de los hechos y de la actuación administrativa desarrollada

DÉCIMO. Que mediante comunicación radicada en esta Superintendencia⁷, un ciudadano solicitó investigación por la presunta actividad de captación ilegal de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y *“todos aquellos representantes e influenciadores de dicha sociedad”*.

Por lo anterior, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera ordenó una investigación Extra Situ⁸, mediante la cual se conoció la existencia de seis (6) comunicaciones adicionales recibidas en esta Superintendencia⁹, provenientes de personas que se presentaron como clientes de la sociedad Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S., quienes manifestaron ser víctimas de dicha sociedad y sus representantes, ante el incumplimiento de la relación contractual establecida y la no devolución de los recursos aportados.

Los quejosos soportaron sus comunicaciones con copia de las denuncias interpuestas ante la Fiscalía General de la Nación por los hechos ocurridos y soportes documentales, consistentes en copia de los contratos suscritos con la sociedad e información relativa a los productos financieros a través de los cuales depositaban sus recursos, lo que permitió establecer una noción preliminar del modelo de negocio y conocer las formas contractuales empleadas para vincular a sus clientes.

A partir del análisis preliminar de dicha documentación, se requirió a las entidades financieras a través de las cuales se recaudaron las sumas de dinero, quienes aportaron información relativa a los datos de vinculación de la sociedad y su representante, así como el movimiento de los productos financieros vigentes.

De dicha información se destaca en la cuenta de ahorros terminada en el número 096 de la cual es titular ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., un movimiento regular mensual entre enero de 2018 y junio de 2019, no obstante a pesar de registrar movimientos de ingreso de recursos aproximadamente de \$200.000.000 en promedio mensual, la cuenta refleja un saldo promedio de \$50.000, lo que permite identificar que todo el dinero que se recibe durante el mes es retirado en el mismo periodo. Después de junio de 2019 a febrero de 2020, no se reflejan movimientos representativos en el producto.

Así las cosas, del análisis efectuado a esta información, se evidenció que los movimientos de cuenta estuvieron concentrados principalmente en el año 2018 y en el primer semestre de 2019, lo cual coincide con la descripción de los hechos e información aportada por los quejosos.

⁷ Radicado 2020033310-000-000

⁸ Radicado 2020146082

⁹ Radicados 2020097462, 202003310, 2020039480, 2020040151, 2020053661 y 2020040709

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

En consecuencia, en la conclusión del informe Extra-Situ se sugirió iniciar una actuación administrativa frente a la referida sociedad y a las personas que la representan, con la finalidad de determinar independientemente del incumplimiento contractual que aducen los quejosos, si con el modelo de negocio desarrollado, se pudiera estar realizando una captación masiva y habitual de recursos del público, sin la respectiva autorización estatal.

DÉCIMO PRIMERO. Que con el fin de confirmar la información recabada en el informe Extra-Situ y la remitida por los quejosos de la citada sociedad, esta Superintendencia, en ejercicio de la facultad que le confiere el literal a), numeral 4º del artículo 326 del EOSF, adelantó una actuación administrativa respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.¹⁰, con el objetivo de verificar si en las actividades desarrolladas se presenta el recaudo no autorizado de recursos del público, así como la realización de otras actividades propias de las entidades vigiladas por este Organismo, en atención a lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto 4334 de 2008, en concordancia con lo consagrado en el artículo 2.18.2.1 del Título 2º Decreto 1068 del 2015.

DÉCIMO SEGUNDO. La inspección se inició con la notificación y envío del oficio de presentación y requerimiento de esta Autoridad, el 10 de julio de 2020 al correo electrónico contacto@juridicoseinmobiliarios.com inscrito en el registro mercantil, conforme consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, consultado el 9 de julio de 2020.

De acuerdo con el certificado No. E27770813-S¹¹ del 10 de julio de 2020, correspondiente a la constancia de devolución de documento electrónico, se informó que el mensaje no había sido entregado a su remitente por la siguiente razón: “Mensaje no entregado (adicionalmente, se recibió una notificación DSN con status SMTP '5.4.4', que según la organización IANA tiene el siguiente significado; 'Permanent Failure.Network and Routing Status.Unable to route')”

Por lo anterior, la comisión de inspección ubicó el correo electrónico XXX1281@hotmail.com¹², aportado por la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN, actual representante legal de la sociedad, como su dirección electrónica personal a la entidad financiera en la cual es titular de productos financieros, con el cual se gestionó nuevamente el envío de la comunicación, en la que se observó la entrega exitosa del oficio de presentación y solicitud de información, según consta en la correspondiente prueba de entrega¹³.

A pesar de la notificación del inicio de la actuación administrativa, según se informó en precedencia, para garantizar el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso a los sujetos de la presente medida, la actuación adelantada tuvo como insumo otras fuentes de información, en razón a que, se pudo establecer que la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. no funciona en la dirección inscrita en el registro mercantil¹⁴ y su representante legal, señora Tatiana Andrea Vásquez Román, no ha atendido el requerimiento de información, no presentó comunicación alguna a esta Superintendencia, pese a la notificación del inicio de la actuación administrativa.

Del acervo probatorio.

¹⁰ Oficio número 2020160961-000-000 del 10 de julio de 2020 suscrito por la Superintendente Delegada para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia.

¹¹ Certificado de comunicación electrónica expedido por el servicio de envíos de Colombia 472. Radicado 2020160961-002-000-76

¹² Información tomada a partir de la documentación recibida de la entidad bancaria en la que la sociedad es titular de productos financieros. Radicado 2020033310-009, citada informe Extra Situ 2020146082. Se reserva la información del correo personal para proteger los derechos fundamentales de su titular.

¹³ Certificado de comunicación electrónica expedido por el servicio de envíos de Colombia 472 número E28133716-S, de fecha 16 de julio de 2020 a las 15:40 GMT. Radicado 2020160961-003-000 y 004-000

¹⁴ Acta 2020-02-022245 del 16 de octubre de 2020 suscrita por funcionarios de la Intendencia de Medellín de la Superintendencia de Sociedades. Radicado 2020160961-097

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 7

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

DÉCIMO TERCERO. La actuación administrativa en la que se basa esta medida tiene como soporte el informe de visita y correspondiente expediente número 2020160961 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer las actividades desarrolladas por la señora Tatiana Andrea Vásquez Román y la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Comunicaciones e información allegada por veinticuatro (24) personas que se presentaron como “clientes”, quienes allegaron información y soportes documentales.
2. Información recabada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
3. Información suministrada por entidades financieras en las cuales, los sujetos de la presente medida administrativa son o han sido titulares de productos financieros.
4. Información recabada de fuentes abiertas.

13.1. De la información aportada por veinticuatro (24) personas que se presentaron como “clientes” de la sociedad ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.

Durante la inspección adelantada, se logró identificar a veinticuatro (24) personas que le entregaron recursos a la sociedad ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. por valor de tres mil quinientos ochenta millones quinientos veintiocho mil seiscientos dieciocho pesos **(\$3.580.528.618)¹⁵**, quienes informaron que para la entrega de tales montos, suscribieron con la sociedad documentos tales como: *Contrato Gestión de Mandato, Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito, Contrato de Cesión de un Crédito Contrato de Mandato para Cesión de Crédito, Contrato de Mandato de Inversión, y Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble.*

A continuación, se presenta un resumen de dicha información, haciendo referencia a cada contratante de la sociedad con un número para proteger sus derechos constitucionales frente al presente acto administrativo:

Cuadro N.º 1

No.	Valor entregado (\$)	Valor devuelto (\$)	Saldo Vigente	Tipo de Contrato	Fecha suscripción contrato
1	200.000.000	0	\$ 200.000.000,00	Contrato de Gestión de Mandato	30 de noviembre de 2018
2	76.000.000	No especifica	\$ 76.000.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	11 de octubre de 2019 15 de enero de 2020
3	88.000.000	0	\$ 266.500.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	21 de marzo de 2019
3.1	178.500.000	0		Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	25 de abril de 2019
4	132.000.000	35.000.000	\$ 97.000.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	15 de febrero de 2020
5	570.000.000	0	\$ 570.000.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	3 de junio de 2019
5.1				Contrato de Cesión de un Crédito	4 de enero de 2018
5.2				Contrato de Cesión de un Crédito	7 de febrero de 2018
5.3				Contrato de Cesión de un Crédito	26 de marzo de 2019

¹⁵ Incluye el valor entregado por cada cliente menos el monto devuelto por la sociedad bien sea capital o a título de intereses, como se detalla en el Cuadro N° 1 del presente acto administrativo.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 8

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

No.	Valor entregado (\$)	Valor devuelto (\$)	Saldo Vigente	Tipo de Contrato	Fecha suscripción contrato
5.4				Contrato de Cesión de un Crédito	4 de enero de 2018
5.5				Contrato de Mandato de Inversión	4 de agosto de 2018
5.6				Contrato de Mandato de Inversión	7 de marzo de 2018
5.7				Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble	5 de septiembre de 2019
6	90.000.000	2.530.000	\$ 87.470.000,00	Contrato de Cesión de un Crédito/ Contrato de Transacción	29 de diciembre de 2017
7	130.642.000	96.000.000	\$ 34.642.000,00	Contrato de Mandato de Inversión	26 de agosto de 2017
8	154.150.000	0	\$ 154.150.000,00	Contrato de Promesa de Compra Venta de Cesión de Crédito	28 de abril de 2017
				Contrato para Representación en Cesión de Crédito	7 de abril de 2017
9	125.000.000	0	\$ 125.000.000,00	Contrato de Cesión de un Crédito	17 de enero de 2020
10	170.000.000	0	\$ 170.000.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	30 de julio de 2019
11	80.000.000	0	\$ 205.000.000,00	Contrato de Promesa de Cesión de un Crédito	5 de julio de 2018
11.1	125.000.000	0		Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	30 de abril de 2019
12	130.000.000	0	\$ 130.000.000,00	Contrato de Mandato para Cesión de Crédito	29 de enero de 2019
13	95.000.000	No especifica	\$ 95.000.000,00	Contrato de Cesión de un Crédito	9 de enero de 2020
14	235.000.000	111.000.000	\$ 124.000.000,00	Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble/Pagaré/Transacción	16 de julio de 2018
15	260.000.000	0	\$ 260.000.000,00	Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble/contrato de transacción	20 de abril de 2018
16	62.222.810	No se conoce	\$ 182.454.618,00	Contrato de Mandato de Inversión	8 de enero de 2018
	50.000.000	12.000.000			
	50.400.000	No se conoce			
	35.831.808	4.000.000			
17	72.000.000	0	\$ 72.000.000,00	Contrato de Mandato de Inversión	6 de febrero de 2019
18	103.000.000	20.000.000	\$ 83.000.000,00	Contrato de promesa de cesión de un crédito	9 de febrero de 2018
19	150.000.000	0	\$ 150.000.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito	15 de marzo de 2019
20	120.000.000	0	\$ 120.000.000,00	Contrato de Mandato de Inversión	12 de enero de 2016
21	125.000.000	0	\$ 125.000.000,00	Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble	17 de abril de 2018
22	80.000.000	24.188.000	\$ 135.812.000,00	Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito/Contrato de Transacción	28 de agosto de 2019
23	80.000.000	0		Contrato Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito/Contrato de Transacción	28 de agosto de 2019

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 9

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

No.	Valor entregado (\$)	Valor devuelto (\$)	Saldo Vigente	Tipo de Contrato	Fecha suscripción contrato
24	117.500.000	0	\$ 117.500.000,00	Contrato de Cesión de un Crédito	9 de enero de 2020
		Total	\$ 3.580.528.618,00	34 Contratos	

Según la revisión de cada uno de estos acuerdos negociales se logró establecer que la finalidad que los sujetos de la medida pretendían, estaba determinada en los siguientes aspectos:

13.1.1. Contrato en la modalidad de Gestión de Mandato

Mediante este tipo de contratos, la Sociedad se obligaba con los MANDANTES a representarlos ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE (en adelante SAE), para lograr la adquisición de un inmueble que se encuentra bajo la administración de dicha entidad por corresponder a un bien sujeto a embargo y suspensión del poder dispositivo como consecuencia de la acción de extinción de dominio.

Teniendo en cuenta la limitación al dominio del inmueble, se acordó que, si la sociedad no lograba levantar ese gravamen antes de la fecha acordada para la firma de la escritura de compraventa del inmueble objeto del contrato, se firmaría un otrosí para ampliar este plazo, pero en todo caso, el incumplimiento de las obligaciones adquiridas le confiere a la parte cumplida la potestad de exigir a la parte incumplida el equivalente al 10% del valor del monto convenido.

Bajo esta modalidad se encontró un solo contrato, suscrito con el cliente No. 1.

Partes del Contrato	
Mandatario	Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. Nit 900684095-9 Juan Guillermo Diez López C.C. No. 71.773.910 en calidad de representante legal
Mandantes	Cliente No. 1

Consideraciones	
PRIMERA	“(…) LOS MANDANTES se encuentran interesados en adquirir ante la Entidad denominada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE (1) el siguiente inmueble: APARTAMENTO NUMERO 103 UBICADO EN LA CLLE 16C # 42-70 , Edificio Aires del Campestre P.H. identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 001-0395898 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur, (…)
SEGUNDA Obligaciones del Mandatario	“(…) (1) Representar a LOS MANDANTES ante la Entidad, con miras a obtener la venta del bien objeto de este contrato (2) Ejercer la representación legal de los MANDANTES a través del profesional del derecho que se le designe para el cumplimiento del presente Mandato hasta la diligencia de entrega real y material del bien, (….) (3) posterior a la enajenación del bien se encargara del trámite de escrituración, legalización y entrega del bien (…). PARÁGRAFO: LOS MANDANTES declaran conocer y así lo aceptan que, sobre el bien prometido en venta, mediante Oficio 13646 del 14 de Septiembre de 2011 de la Fiscalía General de la Nación de Bogotá, se radicó en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, embargo y suspensión del poder dispositivo, como consecuencia de la acción de extinción del derecho de dominio tramitada bajo el radicado 10.812 E.D. – Ley 793 de 2020, gravamen que EL MANDATARIO se compromete a levantar antes de la fecha de suscripción de la escritura pública que formalizara el negocio prometido.(…)”
TERCERA Precio	“(…) Que el precio acordado por las partes en el contrato es la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS COP (\$200.000.000) suma de dinero que LOS MANDANTES pagarán así: 3.1 DIEZ MILLONES DE PESOS , (\$10.000.000), que serán consignados en la cuenta de ahorros No. XXXXXXX2096 de (***) a nombre de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. con NIT 900.684.0959 el día 29 de noviembre de 2018. 3.2 CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000) que serán consignados en la cuenta de ahorros No. XXXXXXX2096 de (***) a nombre de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. con NIT 900.684.0959 el día 07 de Diciembre de 2018 (….)”
CUARTO Entrega Material de la Posesión	“(…) EL MANDATARIO entregará a LOS MANDANTES el inmueble objeto de contrato el día 07 De diciembre de 2019, fecha en que se perfeccionará EL CONTRATO DE MANDATO ; ésta entrega tiene la connotación del traspaso de la posesión material del bien.(…)”
QUINTA Gastos y Saneamiento	“(…) Todos los costos de mantenimiento del inmueble objeto de contrato están a cargo del MANDATARIO hasta la fecha de formalización del negocio prometido, (….) PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que éste contrato se resuelva por alguna causa legal que implique, incumplimiento de LOS MANDANTES , para todos los efectos legales, de las restituciones mutuas, se le considerará poseedor de mala fe y así lo aceptan ambas partes. (….)”

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1197** DE 2020

Hoja No. 10

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad **ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora **TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN** identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

SEXTA Formalización del Contrato	"(...) el objeto de este contrato, se formalizará mediante escritura pública en la Notaría __ del Circulo Notarial de la Ciudad de Medellín, el día 07 de diciembre de 2019, a las 9:00 am., o el día hábil siguiente, en caso de ser feriado o festivo (...)" PARÁGRAFO: Considerando que el inmueble objeto de esta venta tiene una limitación al dominio que es de pleno conocimiento de las partes, en caso que el MANDATARIO no logren el levantamiento de la limitación al dominio referida, antes de que llegue el día acordado para firmar la escritura que perfecciona el negocio jurídico, se comprometen las partes de este acto jurídico a suscribir un documento adicional (otrosí), en virtud del cual se concederá un plazo adicional de Dos (2) mes, (sic) para firmar la escritura que perfecciona el negocio prometido. (...)"
OCTAVA Cláusula Penal	"(...) Las partes acuerdan que ante el incumplimiento de las obligaciones que surgen legal y naturalmente del CONTRATO DE MANDATO, la parte cumplida podrá exigir de la parte incumplida el 10% del valor del contrato, es decir, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS. (\$20.000.000) (...)"

Otro Sí al Contrato

Otro Si	"(...) a) Las partes comprometidas en la presente Promesa de Compraventa de fecha 30 de Noviembre de 2018, en la cual se promete en venta el Inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-0395898, Apartamento 103 ubicado en la Calle 16 C # 42-70 Edificio Aires Campestres P.H. en el municipio de Medellín Escritura que debió ser otorgada el día 7 de diciembre de 2019, en la Notaría __ del circulo de ____, a las 9 A.M. pero por razones de fuerza mayor NO se otorgó: han decidido prorrogar el término para su otorgamiento: b) Las partes comprometidas en la mencionada Promesa de Compraventa, PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTES COMPRADORES , por medio del presente, acuerdan que la escritura de compraventa de lo prometido en venta según promesa que se hace constar en el numeral 6., de este acuerdo, se protocolizará el día 7 de febrero de 2020, d) El presente acuerdo se firma el 7 de diciembre de 2019, siendo las 9 A.M. horas en la ciudad de Medellín. (...)"
----------------	--

La posibilidad de incumplimiento de la obligación principal fue analizada por la sociedad "MANDATARIA" por lo que en el parágrafo del artículo sexto se contempla el compromiso de suscribir un "OTROSÍ" al contrato en caso de que no logre en el término acordado la sociedad el levantamiento de la limitación que afecta el inmueble, con el único fin de ampliar el plazo por dos meses más para suscribir la escritura pública y perfeccionar el contrato.

Dentro de la información y/o documentación aportada por este quejoso no se encontró prueba alguna que demuestra la gestión de **ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.** ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE para procurar obtener el bien objeto del contrato y/o gestionar el levantamiento de las afectaciones al derecho de dominio que sobre él recaen.

13.1.2. Contratos en la modalidad de Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito

La sociedad sujeto de la presente medida en su calidad de "PROMITENTE CEDENTE" promete vender al "PROMITENTE CESIONARIO" los derechos de crédito derivados de procesos ejecutivos hipotecarios, en donde una entidad bancaria es acreedora, por lo que el contrato contempla una condición suspensiva sometida a plazo frente a la cesión de derechos de crédito, en donde el "PROMITENTE CEDENTE" solo estará obligado con el "PROMITENTE CESIONARIO" si el Banco acepta la cesión.

En el evento en que no llegue a cumplirse en el término de tres (3) meses el registro de la cesión de parte de la sociedad a favor de su cliente, se realizará la devolución del 100% del valor recibido.

Las partes acuerdan igualmente como cláusula penal por el incumplimiento que surja de las obligaciones derivadas del contrato, el equivalente al 10% del valor del precio convenido.

En esta modalidad se identificaron diez (10) contratos suscritos con los clientes No. 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 19, 22 y 23.

A continuación, se presenta una muestra del contenido de este tipo contractual reservando la información de las personas naturales que suscribieron esos contratos, para preservar sus derechos constitucionales, tal como se hará en lo sucesivo en el presente acto administrativo.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1197** DE 2020

Hoja No. 11

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad **ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora **TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN** identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Partes del Contrato	
Proceso:	Ejecutivo con Título Hipotecario
Demandante:	(***)
Demandado	05266400300220170078900
Radicado:	
Prometiente Cedente	Tatiana Andrea Vásquez Román C.C. No. 32.241.598 - Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. Nit 900684095-9
Prometiente Cesionario	Cliente No 3

Consideraciones	
PRIMERA	“(…) EL PROMITENTE CEDENTE declara que la(s) obligación(es) del proceso citado(s) en la referencia y correspondiente al deudor también individualmente identificado, se encuentran en proceso de adquisición con la entidad Banco (***) S.A. quien ya aceptó la venta del crédito. (...)”
Segunda	“(…) EL PROMITENTE CEDENTE declara que, a través de su Representante Legal, tiene la capacidad jurídica y comercial para prometer la venta de derechos de crédito de las obligaciones que sean de su propiedad y se encuentren insolutas, o que puedan llegar a ser de su propiedad en virtud de aceptación de venta que hiciera el acreedor. (...)”
Tercera	“(…) EL PROMITENTE CESIONARIO declara que con la suficiente antelación conoció, indagó, inspeccionó e investigó las características, condiciones y posibles riesgos del crédito(s) aquí prometido en cesión y del estado de la sentencia en el proceso judicial y que con base en ello y realizando su propio análisis, presentó oferta o propuesta de compra. (...)”
Quinta	“(…) Así mismo declara EL PROMETIENTE CEDENTE que cuenta con aprobación de la venta del crédito por parte de su acreedor actual (...)”
Sexta	“(…) EL PROMITENTE CEDENTE y EL PROMITENTE CESIONARIO declaran que tienen las suficientes facultades para adquirir los derechos y obligaciones aquí señaladas y derivadas, por tanto, proceden a reconocer y aceptar las anteriores declaraciones, señalando que las mismas hacen parte integral del presente, (...)”

Cláusulas

PRIMERA	“(…) OBJETO: Por el presente contrato EL PROMITENTE CEDENTE promete vender en forma definitiva y en favor de EL PROMITENTE CESIONARIO y éste a su vez, promete comprar a aquel, en los términos y condiciones que se detallan en el presente contrato, los derechos de crédito derivados del proceso de la referencia, cuyo deudor en nuestros registros figura a cargo de (***) . La promesa de venta incluye todos los derechos de crédito que tiene el actual acreedor y que se vinculen dentro del proceso ejecutivo con garantía real (...) el cual cursa en el juzgado Segundo Civil municipal de Envigado - Antioquia (...)”
SEGUNDA	“(…) ALCANCE DEL OBJETO: La promesa de venta de la (s) obligación (es) objeto de este contrato, da lugar a que EL PROMITENTE CESIONARIO se subroge en todos los derechos que como posible acreedor le llegaren a corresponder a EL PROMITENTE CEDENTE , una vez sean cedidos los mismos por el actual acreedor. (...)”
TERCERA	“(…) PRECIO: EL PROMITENTE CESIONARIO se obliga a pagar a EL PROMITENTE CEDENTE como precio de la promesa de venta, la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.CTE (\$88.000.000.00). ”
CUARTA	“(…) FORMA DE PAGO: La suma de dinero mencionada en el numeral anterior deberá ser cancelada por EL PROMITENTE CESIONARIO en la cuenta de la empresa JURÍDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S. con NIT 901.073.335-3 cuenta de ahorros del Banco (***) # XXXXXXXX6609. , los cuales serán cancelados de la siguiente manera: -la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$68.480.000) A la firma de esta promesa. -la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$11.520.000) , A la radicación de la cesión a nombre del CESIONARIO en el juzgado. -la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) , si el bien inmueble producto del remate es adjudicado al cesionario; en caso de que no sea adjudica a éste, este dinero no tendrá que ser pagado. (...)”
SEXTA	“(…) CONDICIÓN SUSPENSIVA: El presente contrato, está supeditado a una condición suspensiva sometida a plazo, frente a la cesión de derechos de crédito, la cual consiste en que EL PROMITENTE CEDENTE sólo estará obligado con EL PROMITENTE CESIONARIO , si llegare a contar con la cesión a su favor por parte del BANCO (***) , en el término de 3 mes(es), contado desde la suscripción del presente contrato de promesa. En cuyo caso negativo se procederá a la devolución del 100% del precio pagado por EL PROMITENTE CESIONARIO. (...)”
NOVENA	“(…) CLAUSULA PENAL. Si trascurridos 12 meses después del reconocimiento como cesionario, aun no se ha fijado fecha de remate por parte del juzgado, el CESIONARIO podrá solicitar la devolución del dinero pagado por la Cesión, más la cláusula penal que es equivalente al diez por ciento 10% del valor del precio convenido, ósea, la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ML. (\$8.800.000) , la cual será exigible sin necesidad de requerimiento judicial por la vía ejecutiva, siendo exigible también el cumplimiento de la obligaciones (sic) principal surgida de este contrato. (...)”
DECIMA	“(…) RESPONSABILIDADES: EL PROMITENTE CEDENTE no se hace responsable frente al PROMITENTE CESIONARIO , ni frente a terceros, ni de la solvencia económica del deudor, ni en el presente ni en el futuro, ni asume responsabilidad por el pago del (os) crédito (s) u obligación (es) cedida (s), las cuales son asumidas de manera libre y sin reserva alguna por EL PROMITENTE CESIONARIO. Por su parte, en caso de que cumpla con la entrega de la cesión de parte del BANCO (***) , a favor del PROMITENTE CEDENTE y se presente memorial de cesión a favor de por (sic) EL PROMITENTE CESIONARIO , este asume sin reserva alguna, como propios, a partir de la fecha, las actuaciones surtidas, los avances, decisiones y todas las demás circunstancias que afecten directa o indirectamente el estado procesal del litigio (...)”

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 12

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

	PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE CESIONARIO acepta y reconoce el estado actual del proceso judicial, y asume la responsabilidad del mismo y cualquier contingencia surtida dentro del mismo, sin embargo, el PROMITENTE CEDENTE en aras de que el proceso judicial culmine de manera satisfactoria se compromete a realizar una labor diligente que tienda al logro del resultado esperado, pero éste no es asegurado ni prometido. (...)"
DECIMA PRIMERA	"(...) DEVOLUCIÓN DEL PAGO: En el evento en que no llegue a cumplirse en el término de 3 meses la entrega de la cesión de parte de EL PROMITENTE CEDENTE a favor de EL PROMITENTE CESIONARIO , se realizará la devolución de los pagos que eventualmente se hayan efectuado, en la cuenta de que para ello indique EL PROMITENTE CESIONARIO , dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. (...)"

Otro Sí

"(...)" Las partes, **PROMITENTE CEDENTE y PROMITENTE CESIONARIO** acuerdan modificar la promesa de cesión de crédito suscrita el día 21 de marzo de 2019, referente al siguiente crédito: el **PROMITENTE CEDENTE** promete ceder a título de venta a favor de **EL PROMITENTE CESIONARIO** los derechos de crédito vinculados al proceso civil el cual cursa en el juzgado Segundo civil municipal de Envigado – Antioquia que se tramita bajo el radicado No. 05266400300220170078900 donde funge como demandada la señora (***) , han convenido de mutuo acuerdo modificar la cláusula sexta y la décima primera la cual quedará así:

6. CONDICIÓN SUSPENSIVA- El presente contrato, está supeditado a una condición suspensiva sometida a plazo, frente a la cesión de derechos de crédito, la cual consiste en que **EL PROMITENTE CEDENTE** solo estará obligado con **EL PROMITENTE CESIONARIO**, si llegare a contar con la cesión a su favor por parte del **BANCO (****)**, en el término de sesenta (60) días contados desde la firma de este otro sí, en cuyo caso negativo se procederá a la devolución del 100% del precio pagado por **EL PROMITENTE CESIONARIO**.

11. DECIMA PRIMERA: DEVOLUCIÓN DEL PAGO: en el evento en que no llegue a cumplirse en el término de sesenta (60) días la entrega de la cesión de parte de **EL PROMITENTE CEDENTE** a favor de **LOS PROMITENTES CESIONARIOS**, se realizará la devolución de los pagos que eventualmente se hayan efectuado, en la cuenta de que para ello indiquen. **EL PROMITENTES CESIONARIOS**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. (...)"

De acuerdo con la documentación e información aportada por las personas vinculadas bajo esta modalidad contractual, no se identificó para ninguno de los casos, documento o prueba alguna que refiera la gestión respectiva ante el Banco Acreedor para obtener de su parte la cesión de crédito, con lo cual, se puede evidenciar que la sociedad no adelantó actividades encaminadas a lograr para el cliente esa posición de acreedor en el derecho de crédito negociado.

Lo anterior se reafirma en la imposibilidad de lograr el objeto establecido en cada uno de los contratos referidos en las condiciones inicialmente pactadas, por lo que para dos de los casos señalados se identificó la firma de "OTROSÍ" que dio lugar a la ampliación del plazo acordado, así mismo se encontró que para otros dos contratantes ante el total incumplimiento de lo pactado y frente a la expectativa de no perder sus recursos como se verá más adelante, estos se vieron en la necesidad al no contar con una mejor alternativa, de suscribir un contrato de transacción¹⁶, acuerdo cuyos apartes más relevantes se presentan a continuación:

Consideraciones	
CONTRATO DE TRANSACCIÓN	"Entre los suscritos (***) , actuando en nombre propio, de un lado, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN mayor de edad, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, quien se identifica, con la cédula de ciudadanía número 32.241.598, obrando en nombre propio y en calidad de representante legal de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS (...) con el ánimo de llegar a un acuerdo de pago y transacción sobre las obligaciones pendientes derivadas del contrato de promesa de cesión del crédito celebrado entre G.O SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ S.A.S. Y(***) , suscrito el día 12 de marzo de 2019 y del contrato de cesión del crédito celebrado entre ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS Y G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ S.A.S. suscrito el 14 de marzo de 2019, hemos acordado celebrar el presente acuerdo que se regirá por las siguientes cláusulas, (...)"
CONSIDERACIONES PRELIMINARES	"(...) 1. Que (***) el día 12 de marzo de 2019, suscribieron contrato de promesa de compraventa de derechos del crédito con G.O SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ S.A.S., respecto de las obligaciones contenidas en proceso identificado con el radicado 05266310300320170031600, contrato que fue sometido a condición suspensiva la cual consistía en que dicho contrato solo generaría efectos si el promitente

¹⁶ Artículo 2469 Código Civil **<DEFINICION DE LA TRANSACCION>**. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1197** DE 2020

Hoja No. 13

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad **ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora **TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN** identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Consideraciones	
	<p>cedente adquiriría dichos derechos de crédito y del cual la señora (***) realizaron pagos por un monto ochenta millones de pesos M.L. (\$80.000.000)</p> <p>2. A su vez G.O SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. en pro de dar cumplimiento a lo contenido en el contrato descrito con antelación, el día 14 de marzo de 2019, suscribe contrato de promesa de compraventa de derechos de crédito con ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS (...) representada legalmente por TATIANA ANDRÉA VÁSQUEZ ROMÁN (...) del proceso identificado con el radicado 05266310300320170031600, contrato que también fue sometido a condición suspensiva la cual consistía en que dicho contrato solo generaría efectos si el promitente cedente adquiriría dichos derechos del crédito y del cual el (sic) G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ S.A.S. realizó pagos a ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS, por un monto ochenta millones de pesos M.L. (\$80.000.000) convirtiéndose G,O SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ S.A.S. en un mero intermediario.</p> <p>3. Que la condición suspensiva ha resultado fallida dado por políticas de la entidad financiera el deudor logra la normalización del crédito, por ello se torna imposible que ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS adquiera los derechos del crédito judicializados dentro del proceso identificado con el radicado 05266310300320170031600.</p> <p>4. Dada la no ocurrencia de la condición suspensiva a la cual fueron sometidos los contratos y sometidos a la cláusula décima de ambos contratos, (**), pretende se le reembolse las sumas de dinero por ellos pagadas. (...)</p> <p>6- Que LOS PROMITENTE CESIONARIO han aceptado dicha propuesta, la cual se registrará en los siguientes términos:</p> <p style="text-align: center;">TRANSACCIÓN</p> <p>1 A través de este acuerdo, y con el propósito de dar por terminada cualquier disputa relacionada con la celebración, ejecución, terminación del contrato de promesa de cesión del crédito suscrito entre G.O. SOLUCIONES JURIDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. Y (***), suscrito el día 12 de marzo de 2019 y del contrato de cesión del crédito celebrado entre ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS Y G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. suscrito el 14 de marzo de 2019 o de cualquier otra relación jurídica y de precaver cualquier litigio futuro o eventual, las PARTES transigen libre y voluntariamente, con los efectos señalados por la ley Colombiana y en especial el artículo 2469 del Código Civil colombiano, todas y cada una de sus diferencias, actuales o futuras, relacionadas directa o indirectamente con: (i) los hechos relacionados en las Consideraciones de este acuerdo de transacción, incluyendo pero sin limitarse a los contratos de promesa de cesión del crédito y (ii) cualquier otro hecho u otra reclamación que se derive de la existencia, validez, y ejecución de cualquier contrato, en especial del contrato de promesa de cesión del crédito y de cualquier otra relación jurídica que haya existido entre ellas y de cualquier otro asunto relacionado.</p> <p>2 En virtud de las concesiones y renunciaciones recíprocas de las PARTES y con el fin de transigir todas y cada una de las diferencias existentes o que puedan llegar a exigir relacionadas con la MATERIA DE CONTROVERSIA las PARTES han llegado a los siguientes entendimientos y han asumido las siguientes obligaciones y compromisos:</p> <p>2.1 (...) Los ADQUIRIENTES DEL CRÉDITO pagarán al EL (sic) PROMITENTE CESIONARIO la suma de ochenta millones de pesos M.L. (\$80.000.000), como suma total para saldar todas y cada una de las obligaciones derivadas de los contratos de inversión conjunta.</p> <p>b. Forma de pago: La suma antes descrita será cancelada en un solo pago por valor de ochenta millones de pesos M.L. (\$80.000.000) pago que deberá hacerse dentro de los dos meses contados a partir de la suscripción de la presente transacción, esto es a más tardar el día 28 de octubre de 2019, (...)</p> <p>2.2 (...) a. Renuncia a interponer cualquier tipo de reclamación, denuncia o demanda frente a cualquier autoridad en cualquier jurisdicción vinculada o que se relacione de manera directa o indirecta con la MATERIA DE CONTROVERSIA o con cualquier relación jurídica que hubiere existido entre las PARTES o quienes hayan actuado como intermediarios, (...)</p> <p>7 El objeto del acuerdo versa sobre derechos y prestaciones patrimoniales renunciables, tales como las vinculadas a la terminación del Contrato de Inversión Conjunta y el derecho eventual al pago de una indemnización de perjuicios por cualquiera de las PARTES, así como todas las demás reclamaciones efectuadas por cualquiera de las PARTES bajo la presente Transacción. (...)"</p>

13.1.3. Contratos en la modalidad de Cesión de Crédito

La sociedad en su condición de **CEDENTE** se obliga a transferir al **CESIONARIO** los derechos de crédito vinculados a un proceso ejecutivo.

Las partes acuerdan como cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones que surjan del contrato, el equivalente al 10% del valor del precio convenido.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 14

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Mediante este tipo de contrato se encuentran vinculados los clientes No. 5, 6, 9, 11, 13, 18 y 24, para una mayor ilustración se presentan los apartes más relevantes de este acuerdo:

Partes del Contrato	
Proceso:	Ejecutivo Civil
Demandado	(***)
Radicado:	05001400300920150171400
Cedente	Tatiana Andrea Vásquez Román C.C. No. 32.241.598 - Jurídicos e Inmobiliarios S.A.S. Nit 9010733353
Cesionario	Cliente No. 5

Consideraciones	
Objeto	<p>“(…) Mediante el presente instrumento EL CEDENTE transfiere en forma definitiva a favor del CESIONARIO y esta a su vez, adquiere en los términos y condiciones (…) los derechos de crédito vinculados al proceso de ejecución civil que se tramita en el Juzgado (9) Civil Municipal de Oralidad de Medellín, bajo el radicado 05001400300920150171400, donde funge como demandado el Señor (***) . Este acto jurídico de cesión comprende todo lo que de hecho y por derecho corresponde al crédito que se cobra en el proceso antes citado, (…)</p> <p>PARAGRAFO PRIMERO: EL CESIONARIO declara que conoce el estado del crédito que se le cede y las garantías vinculadas al proceso, en consecuencia, optará en el trámite del mismo por la adjudicación de los bienes que respaldan las obligaciones que se cobran o el pago integral de las mismas.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda claro entre las partes que se trata de la cesión de un crédito y no de la venta de un bien inmueble. (…)”</p>
Precio	<p>“(…) 2. PRECIO. Que el precio acordado por las partes en el presente contrato de cesión, corresponde a la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ML. (\$95.000.000) suma que la CESIONARIO (sic) pagará así:</p> <p>2.1 TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ML. (\$35.000.000), los cuales ya fueron entregados a la firma de este instrumento, mediante consignación bancaria en la cuenta de ahorros del Banco (***) número XXXXXXXX6609 a nombre de JURÍDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S.</p> <p>2.2 CINCO MILLONES DE PESOS ML. (\$5.000.000.00) que serán entregados al CEDENTE, mediante consignación bancaria en la cuenta de ahorros del Banco (***) a número XXXXXXXX6609 a nombre de JURÍDICOS E INMOBILIARIOS el mes de enero de 2018.</p> <p>2.3 CINCUENTA MILLONES DE PESOS ML. (\$50.000.000), que serán entregados al CEDENTE mediante consignación bancaria en la cuenta de ahorros del Banco (***) número XXXXXXXX6609 a nombre de JURÍDICOS E INMOBILIARIOS El día 20 de febrero de 2018.</p> <p>PARÁGRAFO: Sin perjuicio del carácter oneroso de este contrato y del precio acordado por las partes, se aclara que el monto o valor de los derechos adquiridos es independiente del precio pagado por concepto de la cesión, quedando a salvo el derecho de la CESIONARIA (sic) para exigir la adjudicación de los bienes que respaldan el crédito o el pago total de las obligaciones que le fueron cedidas. (…)”</p>
Responsabilidad Del Cedente	<p>“(…) EL CEDENTE se hace responsable de la existencia del crédito al momento de la cesión, esto es, que verdaderamente le pertenece el crédito al momento de celebrar el presente contrato de cesión; no se hace responsable frente al CESIONARIO, ni frente a terceros, de la solvencia económica del deudor de los créditos vinculados al proceso indicado en la cláusula primera (1) de este libelo, ni en el presente ni en el futuro; del mismo modo, el CEDENTE no se hace responsable por el pago que el deudor de los derechos que se ceden llegare a realizar, considerando que este negocio jurídico tiene por objeto ceder un crédito y no la venta de un bien inmueble; (…)”</p>
Obligación Especial	<p>El CESIONARIO declara que conoció, indagó, inspeccionó e investigó detalladamente el estado del proceso en el que se pretende el pago de las obligaciones de crédito que se le ceden, así como los recursos, incidentes, nulidades, embargos de remanentes, hipotecas, embargos de crédito preferenciales, medidas cautelares, tutelas, procesos de insolvencia, entre otros, que existen o que llegaren a presentar en el trámite del proceso antes referido. (…)”</p> <p>“(…) 5. OBLIGACIÓN ESPECIAL. – EL CEDENTE se compromete a proveer un profesional idóneo a quien se le encargará continuar con el trámite del proceso en calidad de apoderado judicial del CESIONARIO, hasta el momento de realización del pago de crédito pretendido, bien sea mediante la adjudicación de los bienes que garantizan el crédito y su posterior registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente o hasta lograr el pago integral de las acreencias por parte del deudor del crédito. Una vez suscrito el documento contentivo de la cesión en favor del CESIONARIO, es obligación del CEDENTE hacer la radicación de este instrumento ante el juzgado competente.”</p>
CLAÚSULA PENAL	<p>“(…) CLÁUSULA PENAL. Las partes acuerdan como cláusula penal, por el incumplimiento de las obligaciones que surgen esencial y naturalmente de este contrato y las convenidas por las partes, el equivalente al diez por ciento 10% del valor del precio convenido, o sea, la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML. (\$9.500.000.00), la cual será exigible sin necesidad de requerimiento judicial por la vía ejecutiva, siendo exigible también el cumplimiento de la obligación principal surgida de este contrato. (…)”</p>

Analizado el contenido de este modelo contractual, es importante destacar lo dispuesto en su cláusula tercera, en donde la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S en calidad de “CEDENTE”, “se hace responsable de la existencia de un crédito al momento de la cesión, este es, **que verdaderamente le pertenece**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 15

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

el crédito al momento de celebrar el presente contrato, (negrilla fuera de texto), sin embargo no se advierte prueba alguna dentro de la documentación aportada por los clientes analizados en precedencia vinculados a este modelo contractual, que dé cuenta de la posición de acreedor de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. asumida dentro de los procesos mencionados en el objeto del contrato, que le permita en efecto ofrecer como contraprestación, la cesión de ese crédito a las personas que aspiraban a ser “CESIONARIOS” en esas obligaciones.

13.1.4. Contratos en la modalidad de Mandato para Cesión de un Crédito

El MANDATARIO se compromete a realizar toda la gestión para lograr que al MANDANTE se le cedan los derechos de crédito sobre un proceso ejecutivo hipotecario.

El incumplimiento de las obligaciones adquiridas le confiere a la parte cumplida la potestad de exigir a la parte incumplida el equivalente al 10% del valor del precio convenido.

Bajo esta denominación se encontró un contrato suscrito por el quejoso No. 12

Partes del Contrato	
Radicado	CONTRATO DE MANDATO PARA CESIÓN DE CRÉDITO
Juzgado	05088400300320170080900
Demandado	Tercero Civil Municipal de oralidad de Bello – Antioquia (***)
El Mandatario	Juan Guillermo Diez López C.C. No. 71.773.910 actúa en nombre y representación legal – Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. Nit 900684095-9
El Mandante	Cliente No. 12

Consideraciones	
CLÁUSULA PRIMERA	“(…) EL MANDATARIO, le ha informado al MANDANTE que se está tramitando un proceso ejecutivo hipotecario de radicado 05088400300320170080900 que cursa en el Juzgado tercero civil municipal de oralidad de Bello-Antioquia en contra de (***) Y OTRO. (…)”
CLÁUSULA SEGUNDA	“(…) OBJETO. EL MANDATARIO de manera directa (….) se compromete a realizar todo tipo de gestión y suministrar la asesoría jurídica requerida, (….) tendiente a lograr que el MANDANTE se le ceda el crédito del proceso descrito en la cláusula primera del presente contrato, la cesión comprende todo lo que de hecho y por derecho corresponden a las obligaciones, como privilegios, garantías reales y/o personales etc.. (….)”
CLÁUSULA TERCERA	“(…) EL MANDANTE declara que ha recibido un informe completo e idóneo respecto al estado del proceso descrito en la cláusula primera de este instrumento y en general de la condición jurídica del bien inmueble vinculado al proceso.; (…)”
CLÁUSULA CUARTA	“(…) DURACIÓN: (….) las obligaciones de este contrato se ejecutarán por un periodo máximo de un (1) año, contado a partir de la firma de este instrumento, el contrato terminará por expiración del plazo. (…)”
	En el contrato NO existe Cláusula QUINTA
CLÁUSULA SEXTA	“(…) EL MANDANTE declara que conoció, indagó, inspeccionó e investigó detalladamente el estado del proceso en el que se pretende el pago de las obligaciones de un crédito que se le ceden así como los recursos, incidentes, nulidades, embargo de remanentes, hipotecas, embargos de crédito, entre otros (….)”
CLÁUSULA SÉPTIMA	“(…) EL MANDANTE cancelará en favor del MANDATARIO la suma equivalente a CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$130.000.000) que EL MANDANTE entregara (sic) AL MANDATARIO, a la firma de este instrumento que es el día 29 de enero de 2019, mediante consignación bancaria en la cuenta de ahorros (***) No. XXXXXX2096 de Asesores Jurídicos e Inmobiliarios RyC S.A.S. Nit.900684095, Este dinero será utilizado para realizar las negociaciones tendientes a conseguir la cesión a favor del mandante. (….)”
CLÁUSULA OCTAVA	“(…) OBLIGACIONES DEL MANDATARIO: (….) 1. Disponer de las acciones pertinentes para lograr la cesión a favor del mandante. 2. Asesorar al MANDANTE. (….)”
CLÁUSULA DÉCIMA	“(…) DECLARACIONES ESPECIALES. De manera libre y voluntaria las partes de este contrato declaran que conocen con precisión el objeto principal del mismo y específicamente: 1. Que las obligaciones del MANDATARIO son de medio y no de resultado. (….)”
DÉCIMA PRIMERA	“(…) TERMINACIÓN. El presente contrato termina. 1. Por mutuo acuerdo entre las partes, suscrito mediante documento escrito. 2. Por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el MANDANTE y MANDATARIO debidamente comprobadas. 3. Expiración del plazo de duración del contrato 4. Por el cumplimiento y consecución de las tareas encomendadas. 5. Por la imposibilidad de cumplir con el objeto del contrato, por acontecimientos relacionados con la fuerza mayor o el caso fortuito.(….)”

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 16

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

DÉCIMA TERCERA	“(…) CLAUSULA PENAL El incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, le confieren a la parte cumplida la potestad de exigir a la parte incumplida el equivalente al diez por ciento 10% del valor del precio convenido, ósea, la suma de TRECE MILLONES DE PESOS ML. (\$13.000.000), cantidad que será exigida por la vía ejecutiva, (…)”
-----------------------	--

Dentro de la documentación aportada, el cliente indica que al finalizar el plazo de entrega del inmueble y ante la demora, decidió consultar un abogado, quien le recomendó ir directamente al juzgado para conocer el estado de la actuación, por lo que el 29 de enero de 2020, se acercó con su abogado al juzgado tercero civil municipal de oralidad de Bello, Antioquia, donde está radicado el proceso 05088400300320170080900, encontrando que:

- El proceso ejecutivo hipotecario señalado se encuentra actualmente en curso.
- El crédito había sido cedido con anterioridad a la empresa G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. identificada con NIT 901.200.103-7 por parte de la empresa PLURAL S.A.
- Posterior a la cesión del crédito de la empresa PLURAL S.A. a la empresa G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, ésta última procedió con la cesión del crédito a dos personas naturales, situación a la que no se hizo referencia alguna en el contrato, pues no se especificó quien era el acreedor del derecho de crédito objeto de este, al momento de su celebración.

En consecuencia, el quejoso No. 12 afirma que no se puede observar en el expediente del proceso ejecutivo, documento alguno que lo relacione a él o a la sociedad dentro del proceso de cesión de crédito.

13.1.5. Contratos en la modalidad de Mandato de Inversión

Para esta modalidad de contrato suscrito por la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y los clientes, se solicitaba un aporte de capital al contratante a quien denominan “EL INVERSOR”, con el único ánimo de que la sociedad mencionada comprara a su nombre derechos de crédito en procesos ejecutivos con garantía hipotecaria, lo que le permitiría al inversionista obtener utilidades del 20% del valor de la inversión en un plazo de cuatro (4) a seis (6) meses.

En situación de incumplimiento, la sociedad acordó pagar al inversionista un 10% de interés mensual sobre el capital invertido.

En dos casos se suscribieron pagarés por parte de la sociedad que incluyen el capital e intereses sobre la suma entregada, lo que denota ser una operación de financiación para los fines propios de los sujetos de la presente medida.

Bajo esta modalidad se identificaron a los clientes No 5, 7, 16, 17 y 20. A continuación una muestra del contenido contractual:

Partes del Contrato	
LA EMPRESA	Tatiana Andrea Vásquez Román C.C. 32.241.598 - Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. Nit 900684095-9
EL INVERSOR	Cliente No. 17
Consideraciones	
PRIMERA	“ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. tiene como objeto principal la Asesoría Jurídica Especializada en la consecución de propiedad raíz bajo precio (REMATES JUDICIALES, CESIONES DE CRÉDITO, COMPRA Y VENTA DE PROPIEDAD RAÍZ) (…) PARÁGRAFO: EL INVERSOR queda excluido y liberado de los riesgos inherentes al Mercado Inmobiliario. (…)”
SEGUNDA	“(…) EL INVERSOR aportara (sic) por medio de este acto a LA EMPRESA, Capital que corresponde a la suma de SETENTA Y DOS MILLONES PESOS M/L (\$72.000.000), dicho capital será utilizado en la compra de Derechos de

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 17

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

	<p>Crédito en la Ciudad de Cali y Medellín, los cuales se especifican a continuación, y cuyos procesos han sido avalados por el departamento jurídico de la empresa, todos con garantía hipotecaria y sentencia a favor.</p> <p>PARÁGRAFO 1: Dicha inversión enfocada siempre al desarrollo del objeto principal de LA EMPRESA por un plazo de 4 meses (120 días calendario); al cabo de los cuales EL INVERSOR recibirá unas utilidades correspondientes al 20% de su aporte. El pago de dicho porcentaje será efectuado máximo en 5 días hábiles, después del cumplimiento del plazo (6 de junio de 2019). LA EMPRESA cancelara (sic) el pago del capital y las utilidades conjuntamente. En caso de incumplimiento en el pago LA EMPRESA deberá pagar a EL INVERSOR un 10% de interés mensual sobre el capital invertido. Producida la mora, que se producirá por el mero vencimiento del plazo, EL INVERSOR podrá a su solo arbitrio, y sin necesidad de ninguna interpelación o requerimiento, declarar de pleno derecho la caducidad del plazo otorgado para la cancelación del contrato y exigir el inmediato pago de capital, utilidades e intereses adeudados.</p> <p>PARÁGRAFO 2: EL INVERSOR no podrá solicitar devolución del capital, cancelación del contrato o liquidación de utilidades antes del plazo establecidos 4 meses (120 días calendario) de lo contrario no se liquidaran utilidades, y deberá pagar a LA EMPRESA un porcentaje del 10% de indemnización; la cual se liquidara (sic) en base al capital de inversión. (...)</p> <p>PARÁGRAFO 4: EL INVERSOR informará (sic) a la empresa con 30 días de anticipación a la fecha en que se cumple el contrato, si la inversión se retira total, parcialmente o si se renueva el contrato. De lo contrario LA EMPRESA tendrá un término de 30 días calendario para liquidar sin que estos días constituyan mora. (...)"</p>
CUARTA	" ACTOS DE CORRUPCIÓN. EL INVERSOR declara que no ha sido presionado a realizar el presente contrato, estando libre de apremios y componendas irregulares (...)"
NOVENA	"(...) LA EMPRESA , dentro de los mencionados principios de seguridad, rentabilidad y transparencia que aplica a las inversiones que gestiona, mantendrá informados a EL INVERSOR en caso de solicitarlo sobre la evolución de su actividad (...)"

Como ha quedado claro en el parágrafo 4 del considerando segundo del contrato anteriormente transcrito parcialmente, la realidad económica del modelo de negocio contratado era la entrega de unos recursos para financiar a la sociedad investigada, en procura de obtener una rentabilidad fija dentro de los términos acordados.

13.1.6. Contratos en la modalidad de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble

La sociedad PROMITENTE VENDEDORA prometió vender el derecho de propiedad, posesión y dominio sobre un bien inmueble que cuenta con embargo y suspensión del poder dispositivo como consecuencia de un proceso ejecutivo o por encontrarse dentro de un proceso de extinción de dominio.

Teniendo en cuenta la limitación al dominio del inmueble, se acordó que, si la sociedad no lograba levantar ese gravamen antes de la fecha acordada para la firma de la escritura de compraventa del inmueble objeto del contrato, se pactaría la firma de un OTROSÍ para ampliar este plazo.

El incumplimiento de las obligaciones adquiridas le confería a la parte cumplida la potestad de exigir a la parte incumplida el equivalente al 10% del valor del precio convenido.

En este marco contractual se encontraron vinculados los clientes No. 5, 14, 15 y 21.

Partes del Contrato	
EL PROMITENTE VENDEDOR	Juan Guillermo Diez López C.C. 71.773.910 En representación de - Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. Nit 900684095-9
EL PROMITENTE COMPRADOR	Ciente No. 21
Consideraciones	
PRIMERA	"EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender mediante escritura pública, la cual debe registrarse debidamente y el PROMITENTE COMPRADOR se obligan a adquirir para sí, o para quien ellos autoricen, en el momento de suscribir la escritura pública de compra venta y por el mismo título, el derecho de propiedad, posesión y dominio que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO 702: UBICADO EN (***) , inmueble destinado a vivienda, con un área cubierta aproximada de 193.60 metros cuadrados (...) MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-697XXX (...) PARQUEADERO TRIPLE #18 Y ÚTIL (...) MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-697XXX (...)"
SEGUNDO	"EL PROMITENTE VENDEDOR expresa que el inmueble prometido en venta a la fecha de suscripción de este contrato se encuentra a nombre de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), y a cargo de ESTATE FACTOR S.A.S. pese a lo

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 18

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

	anterior EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer el contrato que el PROMITENTE VENDEDOR suscribió con dicha entidad y que lo faculta a adquirir y vender el inmueble. El promitente vendedor garantiza que el inmueble no ha sido vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de censo, condiciones resolutorias, patrimonio de familia no embargable y que no se encuentra vinculado a una sociedad conyugal disuelta y no liquidada. PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR, declara estar informado, que sobre el bien prometido en venta, (...) se radicó en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, embargo y suspensión del poder dispositivo, como consecuencia de la acción de extinción del derecho de dominio (...) gravamen que EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a levantar antes de la fecha de suscripción de la escritura pública que formalizará el negocio prometido"
TERCERA	" PRECIO: Que el precio acordado por las partes en el contrato de venta aquí prometido es la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS COP (\$300.000.000), suma de dinero que el PROMITENTE COMPRADOR pagará así. (...)"
CUARTA	" ENTREGA MATERIAL DE LA POSESIÓN – El PROMITENTE VENDEDOR entregará al PROMITENTE COMPRADOR el inmueble prometido en venta, el día 30 de noviembre de 2018, fecha en que se perfeccionará esta venta; ésta entrega tiene la connotación del traspaso de la posesión material del bien. (...)"
SEXTA	"(...) FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO. La compraventa objeto de ésta promesa, se formalizará mediante escritura pública en la Notaria Sexta del Circulo Notarial de la Ciudad de Medellín, el día 30 de noviembre de 2018, (...) PARÁGRAFO PRIMERO Considerando que el inmueble objeto de esta venta tiene una limitación al dominio que es de pleno conocimiento de las partes, en caso que EL PROMITENTE VENDEDOR no logren el levantamiento de la limitación al dominio referida, antes de que llegue el día acordado para firmar la escritura que perfecciona el negocio jurídico, se comprometen las partes de este acto jurídico a suscribir un documento adicional (otrosí), en virtud del cual se concederá un plazo de Dos (2) mes, (sic) para firmar la escritura que perfecciona el negocio prometido.(...)"
DECIMA	" CLAÚSULA PENAL. – Las partes acuerdan que ante el incumplimiento de las obligaciones que surgen legal y naturalmente del contrato de promesa de venta, la parte cumplida podrá exigir de la parte incumplida el 10% del valor del contrato, es decir, la suma de Treinta Millones de pesos COP (\$30.000.000). la cual será exigida sin necesidad de requerimiento judicial. (...)"

De la documentación e información aportada por los clientes de la sociedad sujeto de la presente medida que se vincularon bajo esta modalidad contractual, no se advierte elemento probatorio alguno que dé cuenta de la gestión de la sociedad con el objetivo de poder cumplir con lo pactado en el contrato, esto es liberar los inmuebles prometidos en venta de todo gravamen que limitara su disposición del dominio.

13.1.7. Análisis de los contratos señalados.

De manera que, del análisis efectuado a los modelos contractuales señalados, así como a la documentación aportada tanto por las entidades financieras en donde la sociedad es titular de productos financieros, como por los quejosos citados, se logró establecer entre otros, los siguientes aspectos:

- La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMNATES Y CESIONES S.A.S fue constituida en diciembre de 2013, se nombró como representante legal a la única accionista señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMAN sin suplentes; el 26 de enero de 2015 fue designado el señor JUAN GUILLERMO DIEZ LÓPEZ en calidad de representante legal, igualmente sin suplentes, hasta el 26 de febrero de 2019, fecha en la que nuevamente asumió la representación legal la señora VÁSQUEZ ROMÁN, calidad que ostenta actualmente.
- El señor JUAN GUILLERMO DIEZ LÓPEZ suscribió quince (15) de los treinta y cuatro (34) contratos analizados, en calidad de representante legal de la sociedad investigada, y los demás fueron suscritos por la señora VÁSQUEZ ROMÁN.
- Se evidenció que, para efectos de recibir el dinero de los clientes, la sociedad sujeto de la presente medida y sus representantes legales utilizaron varias cuentas bancarias, principalmente a nombre de la sociedad ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y en otros contratos se estipulaba depositarlos en la cuenta bancaria a nombre de la sociedad JURÍDICOS E INMOBILIARIOS con Nit 901.073.335-3 donde la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN también funge como representante legal.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Es de precisar que las dos (2) sociedades mencionadas tienen la misma dirección de notificación y el mismo correo electrónico.

En un solo caso documentado dentro de la actuación administrativa, se evidenció que el valor del contrato podría ser consignado en la cuenta de ahorros # XXXXX0481-XX a nombre del señor JUAN GUILLERMO DIEZ LÓPEZ.

Las personas clientes de la sociedad que se consideran afectadas, coinciden en afirmar que el dinero fue entregado a través de consignaciones en los siguientes productos financieros:

- ✓ Cuenta de Ahorros No. XXXXXXX2096 titular Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S.
 - ✓ Cuenta de Ahorros No. XXXXXXX4655 titular Jurídicos e Inmobiliarios S.A.S.
 - ✓ Cuenta Corriente No. XXXXXXX6609 titular Jurídicos e Inmobiliarios S.A.S.
 - ✓ Cuenta de Ahorros No. XXXXXXX1845 titular Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S.
 - ✓ Cuenta de Ahorros No. XXXXXXX1294
 - ✓ Cuenta Corriente No. XXXXXXX6997 titular Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S.
- En algunos casos en que la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. no cumplió con la entrega de un bien inmueble, o con la cesión de un crédito, así como tampoco con la devolución del 100% del dinero aportado por el cliente, la sociedad suscribió un nuevo contrato denominado "Acuerdo Transaccional" donde se fijaba un monto de devolución que incluía el 10% de sanción o cláusula penal, y una fecha para la devolución del dinero.
 - En documentos suscritos con los clientes No. 2, 22 y 23, la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN, actuó en representación de la sociedad Asesores Jurídicos e Inmobiliarios Remates y Cesiones S.A.S. con Nit 900684095-9 y en otros, en representación de la sociedad Jurídicos e Inmobiliarios S.A.S. con Nit 901073335-3, situación que no le fue aclarada a los clientes.

13.2. De las preguntas formuladas a los clientes de la sociedad

Analizada la información anterior, los funcionarios comisionados procedieron a requerir a las veinticuatro (24) personas que se consideran afectadas por la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS, REMATES Y CESIONES S.A.S., con el fin de complementar la información aportada por ellos e indagar sobre el inicio de la relación comercial, así como conocer exactamente sobre la oferta comercial que publicitaba la sociedad, entre otros cuestionamientos, por lo que se les remitió a la cuenta de correo electrónico por ellos suministrada, unas inquietudes, a las que dieron respuesta en los siguientes términos.

La información presentada a continuación se agrupa por tipo de contrato, de acuerdo con la numeración dada a cada cliente indicada en el cuadro No. 1 del presente acto:

13.2.1 Contrato en la modalidad de Gestión de Mandato

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 20

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿conoce usted si hubo alguna gestión por parte de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. para obtener el levantamiento de la limitación al dominio que presenta el inmueble al que se hace alusión en el contrato?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
117	<p>"Estaba interesado en incursionar en el tema de los remates de inmuebles y comencé a buscar en Google, Facebook e Instagram empresas que asesoran sobre el tema, llamé algunas, y concreté una cita en la empresa en cuestión. Así fue como conocí la empresa. Y a la representante legal la conocí de la siguiente manera: En octubre de 2019 hablé con la asesora comercial TATIANA GALEANO quién me atendió desde un principio, y me dijo que estaba próxima a salir a licencia de maternidad, y que de ahora en adelante me iba a entender con la Señora TATIANA VASQUEZ ROMAN (Propietaria y Representante Legal)"</p>	<p>"La asesora me mostró una hoja oficio donde claramente se observaba las características de las dos líneas de negocio que manejaban según ella: Remates Judiciales y Cesiones de Crédito. Luego de una breve descripción y por iniciativa de ella, me quiso mostrar otro tipo de negocio que venían adelantando desde finales de 2017 y al cual no le habían dado mucha publicidad, a excepción de algunas fotos montadas en la página de Instagram de la empresa. El negocio era "promesa de venta sobre algunos inmuebles que se encontraban en extinción de dominio, y sobre los cuales venían adelantando el proceso de levantamiento de la limitación al dominio para su respectiva comercialización". Esto en compañía de la Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales SAS "SAE". Para la fecha contaban con dos inmuebles, uno ubicado en (...) Me incliné por este último, me mostró algunas fotos tomadas desde afuera del edificio (manifestando que el perito que les trabajaba a ellos no podía ingresar al inmueble por obvias razones). Me dijo que el apartamento estaba administrado por una inmobiliaria, con el fin de no dejarlo caer como suele suceder con todos los inmuebles que terminan en extinción de dominio. También resaltó la ubicación, estrato, características del edificio, y un valor comercial que podía ascender a los \$400MM e incluso más. Finalmente, me indicó que lo estaban ofreciendo hace dos meses en \$200MM, y en ese momento el énfasis de la conversación se concentró en una ganancia mínima esperada del 100%.</p>	<p>"(...) En octubre cuando empecé hablar con la Señora TATIANA VASQUEZ ROMAN pensé que las cosas iban a mejorar dado que me propuso una reunión en la empresa, pero no fue así. Me cancelaba la reunión constantemente con cualquier tipo de excusa improvisada (algún viaje, cita médica, compromiso con la familia), y siempre me decía que no tenía ningún adelanto en concreto y por lo tanto no era necesario vernos personalmente. Finalmente la reunión se llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019, y de la nada nos dijo que contáramos con el inmueble para finales del mes de enero de 2020. Manifestó que la razón del retraso era por la ineficiencia de los funcionarios de la Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales SAS "SAE", quienes postergaban con frecuencia los procesos, solicitaban cada rato documentos actualizados, y que era normal que cambiaran internamente el personal encargado de los casos".</p>	<p>"Si me prometieron de forma verbal \$40MM como rentabilidad del capital invertido, en caso de que ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. no fuera capaz de entregar el inmueble a más tardar el 7 de febrero de 2020 (fecha del Otro Si). A la fecha (13 de septiembre de 2020), no hemos recibido dinero por este concepto"</p>

13.2.2. Contrato en la modalidad de Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en los documentos adjuntos "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS/CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre o de la sociedad que representa, en virtud del objeto del contrato señalado?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
2	No respondió el cuestionario			
3	No respondió el cuestionario			

¹⁷ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-076

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 21

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en los documentos adjuntos "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS/CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre o de la sociedad que representa, en virtud del objeto del contrato señalado?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
4 ¹⁸	"Asesores jurídicos e inmobiliarios remates y cesiones S.A.S. lo conocimos por medio de (...), una de las asesoras de ventas (...). Ella nos habló de las ventajas de invertir con ellos y la seriedad y buen nombre que tenía Asesores en el gremio. Con ellos adquirimos el plan de un año de asesorías para remates de propiedad raíz, en el mes de octubre de 2018. Adicional los estábamos siguiendo en Facebook para ver las ofertas que ellos publicaban de todos los remates. Ellos nos asesoraron en un remate el cual nos fue adjudicado en el mes de noviembre de 2018. Con el abogado de Asesores llamado Juan Guillermo Diez se hicieron las primeras diligencias para la adjudicación: como pago de impuestos y registro del inmueble. Ahí es donde conocemos al representante legal de Asesores que en ese momento era Juan Guillermo Diez".	"A finales del mes de enero de 2019 (...), nos cita en la oficina de Asesores jurídicos para enseñarnos una nueva modalidad de negocio en el que está incursionando Asesores jurídicos. Nos enseña la modalidad llamada CESIONES de crédito con el banco (***) esta 6 propiedades las cuales ya habían estudiado y validado que eran aptas para invertir en ellas, con una ganancia muy alta. De las 6 propiedades que nos enseñan nos gustó una cesión de una casa ubicada en (...) de Medellín, donde el costo de la cesión era de 220 millones de pesos y el valor comercial de dicha propiedad era de más de 400 millones de pesos"	"No nos registraron ninguna cesión"	"Si, nos ofreció la devolución del dinero con un 10 % de rentabilidad. Dineros que no fueron consignados por dicho concepto".
5 ¹⁹	"Conoci a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a través de una persona conocida que también tenía en su momento dinero colocado en esta empresa a manera de inversión. Comencé con un contrato de inversión en conjunto con otras personas, y posteriormente comencé a tener contratos individuales (...)"	"La oferta de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. era de dos tipos uno eran contratos con una rentabilidad mensual del 5%, al principio yo estuve en esta modalidad, y la otra eran contratos de inversión donde captaba dinero para la compra de una cesión de crédito hipotecario. Esta oferta accedía a la posibilidad tener acceso a quedarse con la propiedad o recibir el valor, este tiempo era indeterminado pero ofrecía la posibilidad devolver el capital en un año más un 10% si no salía el remate"	"Ninguna cesión fue registrada a mi nombre. Yo revise en los juzgados".(...) "Se me menciona que sí, pero no tengo conocimiento si así se realizó dado que la señora Tatiana Vasquez no volvió a responder por celular, y cerraron las oficinas donde funcionaba la empresa"	"En las cesiones y en la promesa de compra venta se prometía la diferencia entre el valor comercial del bien inmueble, y el valor del contrato donde se me captó el dinero, una vez se rematará el bien ellos devolvían la diferencia del valor del remate y el valor del contrato. Ese rendimiento podría estar por encima del 40% en la mayoría de los casos. Si se cumplía un año se prometía el reintegro del valor del contrato más un 10% del valor invertido"
8 ²⁰	Los conocí por redes sociales Facebook, Instagram	Me hicieron dos ofertas, una era entrar hacer parte de los remates jurídicos y me ofrecieron tres cesiones de crédito, las cuales por la forma como me presentaron la idea me pareció atractiva y me incline por estas. Una en San German y la otra en Robledo Curazao	Hasta el momento no hay documentos registrados a mi nombre por las cesiones de crédito	Si, por parte de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. La promesa de entrega de los inmuebles fue de 6 a 8 meses a partir de que se firmará en notaría, si se llegara a presentar algún

¹⁸ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-078

¹⁹ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-084 y 085

²⁰ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-091

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 22

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en los documentos adjuntos “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS/CESIÓN DE CRÉDITO”, ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre o de la sociedad que representa, en virtud del objeto del contrato señalado?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
				<i>incumplimiento al acuerdo de promesa de cesión ellos pagarían un interés mensual del 2.1 sobre el valor pagado por cada sesión (sic).</i>
10 ²¹	<i>"Contaba unos ahorros que quería invertir en propiedad raíz y empecé a buscar opciones en internet. Los conocí a través de la red social Instagram. Los llamé y agendamos una cita y me explicaron en qué consistía el negocio".</i>	<i>"(...)Después de unos días, me ofrecieron no participar en un proceso de remate sino asegurar de una vez la vivienda bajo la modalidad de compra de derechos de hipoteca o cesión de crédito. En esta ocasión iba a obtener el inmueble por el 100% del avalúo catastral, pero seguía siendo un buen negocio porque el inmueble estaba por debajo del valor comercial. El negocio estaba establecido por \$220 millones, cuando el inmueble podría ser vendido en el mercado por aproximadamente \$350 millones, según mis cuentas de metro cuadrado del sector. Para participar debía consignar el 70% de lo establecido en el negocio (\$170 millones) y cuando entregaran el inmueble debía consignar el 30% restante (\$50 millones). En caso de no resultado beneficiado en la cesión me reconocerían intereses cercanos a la tasa usura sobre el valor consignado, dado que la hipoteca estaba generando intereses con esa tasa".</i>	<i>"No conozco sobre alguna cesión de crédito registrada a mi nombre (...)"</i>	<i>"Sí, me prometieron que sobre el valor consignado (\$170 millones) que correspondía al 70% de lo establecido en el negocio me reconocerían intereses hasta por la tasa usura en caso de no ser beneficiado en la adjudicación de la cesión. No recibí pagos por este concepto porque supuestamente había tenido respuesta positiva de la adjudicación por parte de (***)".</i>
11 ²²	<i>"Se conoció de ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S por medio de los anuncios de ofertas de negocios en las redes sociales"</i>	<i>"ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S me ofreció la posibilidad de incrementar mi patrimonio con promesas de seguridad que se basaban en, multas y remuneraciones sobre el monto del capital en caso de que la negociación no se diera por pate de los juzgados"</i>	<i>"No, averiguamos en el juzgado y nos percatamos que las cesiones de derecho estaban a nombre de otras personas".</i>	<i>"La sociedad ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S prometió según los contratos en la cláusula octava pagar el 10% del valor total"</i>
19 ²³	NO MENCIONA	<i>"Ellos nos vendieron el quedamos con el proceso y con el inmueble o regresarnos el dinero y un rendimiento como se evidencia en el contrato".</i>	<i>"En enero del 2020 nos enteramos que nunca hubo la intención de cedernos ese derecho, incluso nunca pudieron venderlo porque no tenían dominio sobre él. No nos Han respondido con la devolución del dinero y mucho menos con los rendimiento prometidos".</i>	<i>"(...) un rendimiento como se evidencia en el contrato".</i>

²¹ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-081

²² Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-090

²³ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-027 y 28

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 23

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en los documentos adjuntos "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS/CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre o de la sociedad que representa, en virtud del objeto del contrato señalado?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
22 ²⁴	<i>"Llegamos a la empresa Asesores Jurídicos e inmobiliarios a través de la empresa GO Soluciones Jurídicas y Soluciones en Propiedad Raíz S.A.S con Nit. 901200103-7, quienes actuaron como intermediarios. Inicialmente hicimos la negociación de dos contratos de promesa de compraventa de derechos de crédito (el 12 de marzo/19 y 25 de abril/19 respectivamente) con la empresa GO, y ellos, a su vez suscribieron los contratos de compraventa de esos derechos con la empresa Asesores Jurídicos e Inmobiliarios con Nit. 901073335-3, el 14 de marzo/19 y 3 de mayo/19 respectivamente. A la empresa GO Soluciones Jurídicas los conozco de manera personal y sabía que desde hace varios años tenían experiencia con negocios de remates judiciales, me llamó la atención el tema, los contacté directamente y ellos me brindaron la información de los inmuebles disponibles en proceso de remate".</i>	<i>"El convenio en esta negociación, lo cual quedó establecido en los contratos de cesión, era que si a los dos meses de haber presentado la oferta para la cesión de crédito, ésta era rechazada por la entidad financiera, (en el caso de estas dos cesiones era el Banco (***)), ellos procedían a hacer la devolución del dinero. Esto nos motivó porque consideramos que no había riesgo en la inversión y que eran empresas serias las que estaban firmando estos convenios. Desafortunadamente, confiamos tanto en dichas empresas y en la seriedad del negocio que adquirimos un préstamo de libre inversión para hacer una de las compras".</i>	<i>"Pasados 5 meses sin obtener respuesta alguna del proceso, nos dijeron que al parecer Banco (***) había cambiado sus políticas de negociación y si llegaban a un nuevo acuerdo con sus deudores actuales, entonces rechazaban cualquier oferta por los inmuebles. Nos citaron en las oficinas de Asesores Jurídicos en la ciudad de Medellín el 17 de septiembre de 2.019, y nos dijeron que para empezar a hacer la devolución de los dineros entregados, que ascendían a \$160.000.000, debíamos firmar un contrato de transacción con ellos, en el cual, además de renunciar a cualquier reclamación posterior, nos sometieron a la forma de pago estipulada por ellos. Nosotros no tuvimos otra opción que acceder para empezar a recibir el dinero invertido (...)"</i>	<i>"Después de haber firmado con ellos un contrato de transacción donde se comprometían a pagarnos el dinero a más tardar en octubre de 2.019 y habiendo recibido abonos parciales solo por \$18.000.000, en noviembre de 2.019, (después de que se había vencido el plazo de pago y con un saldo adeudado tan alto), se comunicó conmigo telefónicamente la Sra. Tatiana Vásquez, diciendo que no iba a poder completar los pagos sino hasta Enero de 2.020, cuando recibiría el dinero de unos negocios, y que mientras tanto nos reconocía intereses mensuales por el dinero adeudado, a una tasa del 2,2% mensual durante noviembre/19 y diciembre/19 y que en el mes de enero/20 nos pagaría el total adeudado"</i>
23	<i>"Conocí a ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. por medio de la red social Facebook (...)"</i>	<i>"En la reunión a la que asistí, asesores jurídicos presentaba dos negocios diferentes, el primero, hablaba de un acompañamiento y asesoría para participar en remates comerciales de apartamentos y oficinas en la ciudad de Medellín - el dinero se consignaba directamente a la cuenta del banco agrario a título valor. El segundo negocio que proponía ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y</i>	<i>"No, no tengo información al respecto".</i>	<i>"Sí, una vez vencieron los plazos para dar cumplimiento al contrato por parte de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., a través de un CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRA-PROCESAL, se comprometieron a devolver</i>

13.2.3. Contrato en la modalidad de Cesión de Crédito

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre, en virtud del objeto del contrato señalado?,	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
6 ²⁵	<i>"Conocí a ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. por medio de la red social Facebook (...)"</i>	<i>"En la reunión a la que asistí, asesores jurídicos presentaba dos negocios diferentes, el primero, hablaba de un acompañamiento y asesoría para participar en remates comerciales de apartamentos y oficinas en la ciudad de Medellín - el dinero se consignaba directamente a la cuenta del banco agrario a título valor. El segundo negocio que proponía ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y</i>	<i>"No, no tengo información al respecto".</i>	<i>"Sí, una vez vencieron los plazos para dar cumplimiento al contrato por parte de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., a través de un CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRA-PROCESAL, se comprometieron a devolver</i>

²⁴ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-096
²⁵ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-80

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 24

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre, en virtud del objeto del contrato señalado?,	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
		<p><i>CESIONES S.A.S. se trataba de cesiones de crédito las cuales, compraban a entidades financieras y vendían a sus clientes, estás según ellos eran más seguras puesto que se ahorra el trámite de remate, en caso tal, que el REMATES Y CESIONES S.A.S. se comprometía a la devolución del dinero, más el 10% adicional como multa al incumplimiento, en caso tal, que la empresa al momento no presentará liquidez al momento de la devolución ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. pagaría intereses de mora mensualmente, motivo por el cual me vincule a la propuesta de negocio, ya que no existía riesgo alguno de pérdida de dinero y el negocio era rentable, si se lograba la adjudicación de una propiedad a un precio bajo".</i></p>		<p><i>el dinero más la cláusula penal, en determinada fecha, y de no darse cumplimiento se pagaría un interés correspondiente al 5% adicional. Una vez se vencieron los términos, Tatiana Vásquez a nombre de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. argumentó no tener liquidez temporalmente, motivo por el cual, consignó a mi cuenta los intereses de mora el día 27 de noviembre de 2019 correspondientes a un mes por valor de \$2.530.000, este fue el único pago que recibí".</i></p>
9 ²⁶	<p><i>"Esta empresa la conocí mediante sus publicaciones en Facebook donde se mostraban como una buena alternativa para invertir, publicaban un teléfono donde decían que podía llamar para recibir una asesoría con cita previa (...)"</i></p>	<p><i>"(...) Tatiana Vásquez me empezó a ofrecer otra forma de inversión donde podía recibir más dividendos de manera más segura y donde la ganancia era segura, que esta era mediante la cesión de créditos hipotecarios, al no saber de ese tema dije que no, ahí me empezaron a decir que este tipo de cesión podían dar dividendo mayores del 40%, pero que se demoraban de 8 a 12 meses con el dinero, me ofrecieron varios y les dije que no a varios, hasta que el 1 de diciembre me mostraron uno que daba hasta el 52% de margen de utilidad, comprando una cesión de un apartamento avaluado en 240'000.000 \$ en 125'000.000, en la loma de los Bernal".</i></p>	<p><i>"No, cuando me acerqué a los juzgados me di cuenta que el proceso en el que invertí, nunca se llevó a cabo".</i></p>	<p><i>"Ellos prometían un rendimiento superior al 40% de lo invertido representado en el costo del inmueble y que de no ser sesionado a mi nombre me prometían el reintegro del dinero invertido más el 10% de lo invertido, más las utilidades que dejaba el remate de la cesión".</i></p>
13	<p>No respondió el cuestionario</p>			
18 ²⁷	<p><i>"Conoci de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. por una publicación que vi en la red social Facebook donde anunciaban la oferta de negocio por medio de remates o cesiones de inmueble"</i></p>	<p><i>"La oferta comercial era la cesión de un apartamento el cual estaba a muy bajo costo prometiéndome una rentabilidad de más del 100% por lo económico que estaba, inicialmente me lo ofrecieron en \$130.000.000 millones de pesos, como yo no tenía todos ese dinero me dijeron iban hacer una excepción y que me lo podían dejar mucho más económico que me lo dejaban en \$100.000.000 millones que tenía en ese momento, y</i></p>	<p><i>"No"</i></p>	<p><i>"Un 10% Interés si la cesión no se me adjudicaba o si decidía pedir que me devolvieran el dinero."</i></p>

²⁶ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-077

²⁷ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-087

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 25

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre, en virtud del objeto del contrato señalado?,	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
		<i>que debía consignarles también \$3.000.000 millones de pesos más por efectos de comisión y tramites, pero que todo eso se debía hacer por medio de un documento donde todo iba a quedar estipulado para darme más seguridad y confianza también prometiendo en dicho contrato un 10% interés si la cesión no se me adjudicaba o si decidía pedir que me devolvieran el dinero, al ver dicha oferta accedí a la negociación".</i>		
24 ²⁸	<i>"Los conocí por referencia de otros Colegas abogados"</i>	<i>"Me ofrecieron Compra de Cesión de créditos de (**) de apartamentos q tenían embargados , y llevaban como proceso en los Juzgados "</i>	<i>"Les pague y nunca se registró ninguna Cesión de Crédito en los juzgados"</i>	<i>"Me prometieron que tenía excelentes ganancias , q podía doblar el dinero q les había dado"</i>

13.2.4. Contrato en la modalidad de Mandato para Cesión de Crédito

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO", ¿conoce usted si ha sido registrada alguna cesión de crédito a su nombre, en virtud del objeto del contrato señalado?,	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
12	<i>"(...) decidí realizar una inversión en un producto que ofrecían por diferentes canales como lo son facebook e instagram.</i>	<i>Me llamo la atención la propuesta comercial que ofrecían en instagram pues era un producto hipotecario de \$ 140.000.000 pensé que el poner el dinero con ellos me brindaba una alta rentabilidad o una propiedad a muy bajo costo, pues estaba muy por debajo del valor comercial el producto que ofrecían" (...) "me ofreció remates hipotecarios y cesiones de crédito, interesandome según lo que había visto por instagram la cesion de crédito, pues ofrecía una gran garantía no solo económica sino también hipotecaria" (...) "Acorde comprar una cesión de crédito de \$140.000.000 que ofrecían por instagram" (...) "El contrato entre el señor y abogado JUAN GUILLERMO DIÉZ LOPEZ y yo según políticas de ellos tenía tiempo de 1 año para la entrega del inmueble o si no se entregaba el</i>	<i>"a. El proceso ejecutivo hipotecario con radicado 05088400300320170080900, que cursa en el juzgado tercero civil municipal de oralidad de Bello- Antioquia en contra de la señora (***) Y OTRO actualmente se encuentra en curso. b. Se encuentra que el crédito había sido cedido con anterioridad a la empresa G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. identificada con NIT 901.200.103-7 por parte de la empresa originaria del crédito, la empresa PLURAL S.A. c. Posterior a la cesión del crédito de la empresa PLURAL S.A. a la empresa G.O. SOLUCIONES JURÍDICAS E INVERSIONES EN PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, esta última procede con la cesión del crédito a los señores (***) d. No se puede observar en el expediente del proceso de referencia documento alguno que haga mención ni a la empresa ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. ni a mi poderdante., señor(***)" (...) "en ningún momento se hizo gestión</i>	<i>"Si prometio una rentabilidad del 10% del dinero invertido una vez pasara 1 año si el supuesto negocio no se daba; al día de hoy no he recibido dinero de parte de ellos".</i>

²⁸ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-095

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 26

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

		<i>inmueble me entregarían los \$130.000.000 más el 10% de intereses."</i>	<i>alguna tendiente a lograr la cesión del crédito en mención a favor del señor (***)"</i>	
--	--	--	--	--

13.2.5. Contrato en la modalidad de Mandato de Inversión

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
7 ²⁹	<i>"Conocí la empresa Asesores Jurídicos e Inmobiliarios por medio de internet y las redes sociales, Inicé mi relación con ellos aproximadamente en abril del 2016, la señora Tatiana Andrea Vásquez Román identificada con C.C 32.241.598 se presentó como la gerente de la empresa y me ofreció tres tipos de negocios, que eran: cesiones, remates de propiedades y una línea de inversión(...)"</i>	<i>"(...) El tercer y último negocio que realice fue una inversión de 120 millones de pesos el 26 de agosto del 2017 donde se firmó un contrato de mandato de inversión y un pagaré con el señor Juan Guillermo Diez López como representante la de la empresa ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS, en teoría a los seis meses devolvían el capital y un rendimiento del 20% sobre el capital invertido (...)"</i>	<i>"Si, la empresa ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado se comprometió a pagar unas utilidades del 20% sobre el monto invertido en un periodo de 6 meses, como lo indican los contratos de mandato de inversión en su parágrafo 1, pero ellos durante el año 2018 y 2019 me devolvieron (\$ 96.000.000) pesos porque yo les solicité que me entregaran el capital y las utilidades, sin embargo; en algún momento también ofrecieron pagarme solo las utilidades del 20% y renovar el contrato, pero como necesitaba el dinero lo solicite todo y allí fue cuando se empezaron a poner las cosas complicadas con ellos".</i>
16 ³⁰	No precisan	<i>"la firma de un contrato de inversión de un dinero por valor (...) a 4 meses con un compromiso de utilidad del 20%, el cual ellos realizarían inversiones inmobiliarias propias de ellos, yo como inversionista solo entregaba un dinero y al final de los 4 meses podía renovar el contrato o recibir el valor invertido más la rentabilidad".</i>	<i>"utilidades correspondientes al 20% de su aporte"</i>
17 ³¹	<i>"Conocí a ASESORES JURIDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a través de voz a voz (...)"</i>	<i>"(...) Un familiar ya había invertido con esta compañía y contaban que se dedicaban a comprar remates inmobiliarios, que las propiedades las negociaban con (***) y Banco (***) y que tenían con estos bancos relaciones de más de 8 años verificada con personal interno de la entidad" (...) "(...) dicho capital sería utilizado en la compra de Derechos de Crédito en la Ciudad de Cali y Medellín"</i>	<i>"Ambos contratos fueron firmados con una duración de 4 meses y un rendimiento de 20% al fin del contrato. Ambos contratos se vencieron, pero a la fecha, aunque se solicitó la devolución del dinero, esto no ocurrió".</i>

²⁹ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-092

³⁰ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-088

³¹ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-088

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 27

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
20 ³²	<i>"Yo conocí dicha empresa ya k "una amiga mía" me la recomendó y por medio de ella me captaron el dinero y me quitaron mi dinero"</i>	<i>"Primero hice una inversión de 120.000.000 el cual me daría 20% sobre el capital y después ellos me ofrecieron una cesión por 150.000.0000 millones y el cual me daba una rentabilidad y si el apartamento no quedaba a mi nombre ellos me devolvían la totalidad del dinero con un margen de utilidad, ellos siempre me decían k no había podido salir la sesión pero k iba a salir k los juzgados estaban muy llenos y que como todo en Colombia se demora así k yo les creía y k había que esperar un poco más, al cabo de 2 años y no me salía les dije k me quería retirar pero ellos me volvían a captar con otra cesión según ellos, (Tatiana, Carolina) con otra mejor y que esa si me salía ya que era de los bienes embargados por lavado de dinero o narcotráfico entre otros, ahí ellos me dieron una sesión por 180.000.000 ya que hay estaba el dinero k había invertido anteriormente más un margen de utilidad por esperar 2 años"</i>	<i>"Empecé con un capital de 120.000.000 y k tendría unas utilidades correspondientes a el 20 % del capital en termino de cuatro meses. y NO hizo ninguna otra inversión adicional"</i>

13.2.6. Contrato en la modalidad de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", ¿conoce usted si la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. realizó gestión alguna para obtener la propiedad del inmueble descrito en el contrato	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
14 ³³	<i>"Por referencias de otros inversionistas, a los que les había ido muy bien con esta firma, me interesé bastante y me mostraron las diferentes alternativas de inversión (...) Esta empresa comercializaba sus productos a través de su página WEB http://www.juridicoseinmobiliarios.com/archivos/1027. También comercializaban a través de su perfil en Facebook http://www.facebook.com/juridicoseinmobiliariosmed/"</i>	<i>"(...) Venta de Cesiones de Crédito: Estos productos los compraban a personas naturales, abogados o entidades Financieras, y luego los vendían a sus clientes (este fue mi caso), el tiempo para la entrega del inmueble, variaba de acuerdo con el estado del proceso del bien embargado. Para este que fue mi caso, yo tomé un inmueble que tenían en Envigado, Urbanización Mangazul, cuya Matricula inmobiliaria es 001-604218, su valor comercial era de 380 millones, en este negocio lo tomé por 235 millones"</i>	<i>"El tiempo pasó, y no se veía avances en el negocio, hasta que me informan que el negocio lo debíamos cambiar porque el dueño del inmueble quería recuperar su casa, me consultan si tengo algún inconveniente de devolver el negocio; para lo cual a mí me entregarían un valor adicional por el no cumplimiento del Contrato. En total me devolverían la suma de 290.000.000".</i>	<i>El negocio inicialmente pactado, se oficializo con el Contrato de Promesa de Compraventa de un Bien Inmueble, por el cual pagué la suma de 235.000.000, inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 001-604218, el cual me sería entregado en Febrero del 2019 como fecha máxima, pero se presentó el inconveniente por ellos informados (y yo, inocentemente les creí), a partir de ese momento las condiciones cambiaron, para lo cual se hizo un nuevo documento llamado Contrato de Transacción Extra-Procesal. Donde prometieron hacerme un pago</i>

³² Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-079
³³ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-088

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 28

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", ¿conoce usted si la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. realizó gestión alguna para obtener la propiedad del inmueble descrito en el contrato	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
				<i>adicional para compensar el incumplimiento en el contrato inicial, para lo cual prometieron que ya no me devolverían 235.000.0000, sino 290.000.000</i>
15 ³⁴	<i>"Yo conocí esta empresa en abril de 2018, a través de un amigo que ya había hecho negocios con ellos desde hace más de 3 años y ya había obtenido beneficios con ellos (...)"</i>	<i>"La propuesta comercial consistía en la compra de un bien que la SAE Sociedad de Activos Especiales; les había vendido y que estaba en liberación y con quienes ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., supuestamente tenían un convenio para que les vendiera esos bienes antes que a cualquier otro postor, se suponía que este inmueble descrito (...) identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-803801 (que a la postre era falso). El tema es que se compraría un inmueble que era producto de extinción de dominio a un precio muy inferior a su precio comercial, casi que la mitad, por sus características judiciales, pero que había que entregar el dinero completo, para que se pudiese asegurar mi compra y agilizar los trámites y que una vez pago, tomarán entre 6 y 7 meses para entregarlo, mientras lo "saneaban" jurídicamente. (...) El acuerdo se pactaba con un contrato de compraventa (...) de acuerdo con el negocio se podía firmar un OTROSI estableciendo un plazo mayor para la entrega del inmueble prometido en venta (...)"</i>	<i>"(...) personalmente me acerqué a la SAE Medellín a investigar el estado del inmueble prometido en el contrato inicial y pude constatar con la encargada que ese inmueble nunca había estado en proceso de liberación y que la única empresa autorizada para vender o arrendar ese tipo de inmueble era una empresa llamada CENTRAL DE INVERSIONES CISA; pero que incluso este inmueble no había sido liberado hacia ellos. Hecho que constituye un fraude desde un inicio cuando se firmó el primer contrato, dado que me hicieron incurrir en el error de firmar el contrato bajo un bien prometido que era de su propiedad y que ya estaban en trámites para liberarlo, cuando no era cierto, no tenían derechos sobre este".</i>	<i>"La sociedad solo prometía la entrega del bien inmueble que resultó (en mi caso) nunca estar disponible como ellos decían, no prometía intereses o utilidad adicional, solo pagar una multa del 10% en caso de incumplimiento del contrato de compra venta y posteriormente en el otro si, entregar el dinero completo, nunca me prometió rendimientos ni intereses".</i>
21 ³⁵	<i>"(...) en Tele Antioquia observo publicidad de Asesores Jurídicos Inmobiliarios a quienes contacto telefónicamente, suministrándome los datos de la página para que observe sus productos (...)"</i>	<i>" señor Juan Guillermo Diez quién decide atenderme rápidamente, manifestándome en la conversación que lo mejor del negocio está en sus rentabilidades pues están dadas en un 100% y con una tasa de interés que fluctúa entre el 10 al 30% dependiendo éste del tipo de negocio, sea en Rentabilidad con entrega de dinero o bajo el modelo de Remate o Cesión en la compra del inmueble, que además para mi tranquilidad en soportar la Inversión, haríamos un contrato y en caso de no darse la Cesión de q me entreguen el inmueble, me devuelven mi</i>	<i>"Si realizaron gestión para adquirir el inmueble, lo afirmo por la documentación q ingresaron al juzgado ; sin embargo considero q todo era solo un montaje, para así captar mi dinero y con el tiempo conseguir más capital con otras víctimas , ofreciendo el mismo inmueble bajo ese esquema para aquellas personas que tengan temor de entregar su dinero por rendimientos, tal es así, puesto q en</i>	<i>"Si lo prometieron , que si el negocio no se daba por causa de ellos, me pagaban un rendimiento del 10% sobre los aportes que les hubiese entregado, sin embargo durante el tiempo que trascurrió , nunca me pagaron rendimientos , siempre dilatando y llevándome con cuentos sobre el gran beneficio del inmueble, sin embargo me planteo Tatiana entre otros el entregarme intereses, trasladarme a un Remate de más valor y allí sumamos los rendimientos y que les pagara la diferencia , por ultimo ante mi negatividad de</i>

³⁴ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-088

³⁵ Expediente SOLIP – Radicado 2020160961-086

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 29

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

N° Cliente	¿cómo conoció la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y/o a su Representante Legal Tatiana Andrea Vásquez Román?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	De acuerdo con lo descrito en el documento adjunto "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", ¿conoce usted si la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. realizó gestión alguna para obtener la propiedad del inmueble descrito en el contrato	¿La sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?
		<i>dinero y retribuirán mi inversión con interés que iría en el contrato como Multa por incumplimiento (...)"</i>	<i>los comunicados se alcanza a visualizar q aun la SAE no había definido que el inmueble se podía adjudicar. El contrato suscrito que nos presentaron, fue un documento del cual no nos podían entregar copia , pero q revisó en la reunión mi abogada y después nos enteramos que eso era falso".</i>	<i>continuar , quedó de devolverme el dinero entregado + el interés generado".</i>

Así mismo se indagó a estas personas, respecto de la información de ubicación de la sociedad o de su representante legal a lo que manifestaron no tener información, pues el último contacto con ellos fue en febrero del 2020, algunos declarantes refieren que podrían encontrarse fuera del país; en el domicilio designado en el registro mercantil en donde atendían al público ya no operan y nadie conoce algún domicilio nuevo de la empresa ni la ubicación de su representante.

Como se observa de lo dicho por los clientes de la sociedad, independiente de la modalidad contractual empleada para vincularlos, la realidad del modelo de negocio propuesto por la sociedad se dirigía a recibir de las personas un capital, con la promesa de retorno del 100% de lo aportado en un plazo determinado, más el reconocimiento de una suma adicional que oscilaba entre el 10% y el 20%, la cual se veía reflejada en el contrato "*como multa por incumplimiento*" tal como lo expuso el cliente identificado con el número 21.

Lo anterior, teniendo en cuenta que pese a que el modelo comercial consistía en la supuesta posibilidad de adquirir bienes raíces a un precio inferior al de mercado, bajo la modalidad de adquisición de bienes en extinción de dominio o cesiones de crédito o de derechos litigiosos, este objeto no tenía vocación alguna de ser cumplido, pues como quedó demostrado de la documentación e información descrita en el presente acto administrativo, no existe prueba alguna que demuestre la gestión de la sociedad, tendiente a cumplir lo pactado en los acuerdos negociales, actuar que genera el pago de la suma adicional prometida.

En consecuencia, se evidencia que la sociedad y su representante legal, diseñaron y suscribieron unos contratos con unas condiciones que a todas luces resultaban inviables de cumplir al no haber adelantado gestión alguna y a su vez, establecieron unas cláusulas para anticipar las consecuencias de dicho incumplimiento y ofrecer los rendimientos prometidos.

No de otra manera podrían entenderse los cortos plazos establecidos para el cumplimiento del objeto de cada uno de éstos contratos, aunado a la falta de vinculación con los terceros a quienes les debía adquirir los derechos de propiedad (p. ej la SAE, las entidades financieras acreedoras, etc.), la nula gestión demostrada ante cada cliente para atender las obligaciones asumidas, la suscripción de otrosíes y contratos de transacción y, lo que es más importante

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

aún, el haber pactado para todos los negocios la reconocida cláusula penal dentro de los contratos a título de “sanción por incumplimiento”, que finalmente era el incentivo a los clientes quienes de esta forma veían asegurada una rentabilidad en la entrega de sus recursos.

Este último elemento resulta relevante, al punto que, como se pudo evidenciar a partir de la información recabada, el reconocimiento de la penalidad se convirtió en la promesa de retorno o “intereses” de la pretendida inversión, rentabilidad que incentivó a las personas afectadas a entregar el dinero y a firmar los documentos propuestos por la sociedad (contratos, otrosíes, transacciones, etc.) mediante los cuales se establecían plazos adicionales.

Así las cosas, si el objeto de los contratos no fue cumplido y de la información conocida, la sociedad no presenta otra actividad generadora de ingresos o utilidades, no se explica de donde provienen los recursos para el reconocimiento de los rendimientos prometidos para el caso del contrato de “Mandato de Inversión” o el pago de la supuesta “CLÁUSULA PENAL”, que no es otra cosa que el rendimiento fijo de la inversión que se estableció en todos los contratos, constituyéndose así en pagos sin explicación financiera razonable.

13.3. De las indagaciones adelantadas por la comisión de visita.

Teniendo en cuenta el objeto de los contratos de *Cesión de un Crédito, Mandato para Cesión de Crédito, Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, Gestión de Mandato y Promesa de Compraventa de Derechos de Crédito*, los funcionarios comisionados procedieron a identificar la información de los acreedores de los créditos objeto de compra, relacionados en los contratos suscritos con las personas que se consideraron afectados, identificando como acreedor originario una (1) entidad bancaria.

Así las cosas, se requirió a dicha entidad financiera a fin de conocer si en efecto la sociedad había adelantado alguna gestión ante el Banco Acreedor para adquirir su posición y en consecuencia vender este derecho a sus clientes, según se observa a continuación:

“Si la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., ha manifestado intención de compra de los derechos de créditos relacionados, en donde figura como acreedor la entidad (**). Si hay evidencia documental por favor remitirla

A la anterior pregunta el Banco respondió en los siguientes términos³⁶:

De acuerdo con la validación realizada en nuestros sistemas, no se encontraron registros en los que se evidencie que la empresa o su representante legal hayan manifestado intención de compra de derechos de crédito en donde el Banco sea acreedor.

Igualmente, se complementó la pregunta en el siguiente sentido:

En caso afirmativo por favor indicar si se ha registrado la respectiva cesión de crédito en favor de la citada sociedad o de alguna persona natural a solicitud de la mencionada sociedad.

Dado que la respuesta anterior es negativa, a la fecha no se ha registrado cesión de créditos en favor de la citada sociedad”.

De otra parte, con la finalidad de tener un acercamiento a la información disponible de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S - SAE, se realizó la consulta en su sitio web www.saesas.gov.co³⁷, encontrando que esta entidad³⁸ tiene dentro de sus funciones:

³⁶ Radicado 2020160961-093 oficio del 24 de septiembre de 2020

³⁷ Consulta efectuada el 27 de octubre de 2020

³⁸ “Sociedad de economía mixta vinculados al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado extinción de dominio. El código de Extinción de Dominio, ley 1708 de 2014, nos faculta como administradores del FRISCO”.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

- “1. Elaborar y mantener actualizado el inventario de los bienes afectados con medida cautelares y con extinción de dominio.*
- 2. Velar por la correcta administración y disposición de los bienes afectados con medidas cautelares y con extinción de dominio, a través de los mecanismos definidos por la ley 1708 de 2014.*
- 3. Supervisar la utilización de los bienes por parte de los destinatarios provisionales o depositarios provisionales.*
- 4. Colaborar con las autoridades judiciales en el cumplimiento de las órdenes de devolución o de destinación definitiva de los bienes.*
- 5. La enajenación temprana de bienes con medidas cautelares ya sean muebles sujetos a registro, de género, fungibles consumibles, perecederos, los semovientes, los que amenacen ruina, pérdida, deterioro medioambiental, o los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre, o aquellos que de acuerdo con un análisis de costo - beneficio se concluya que su administración o custodia ocasionan perjuicios o gastos desproporcionados, previa autorización del fiscal de conocimiento o juez de extinción de dominio.”*

Al consultar sobre los inmuebles en venta, se tiene que la comercialización de estos se realiza a través de la Central de Inversiones S.A – CISA, la cual “es el único colector público del Estado Colombiano. Somos una entidad vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene por objetivo comprar, comercializar y administrar todo tipo de inmuebles y cartera, propiedad de las entidades públicas de cualquier orden o rama; así como, de los organismos autónomos e independientes previstos en la Constitución Política y en la Ley, sociedades con aportes estatales de régimen especial y patrimonios autónomos titulares de activos provenientes de las entidades anteriormente mencionadas”³⁹.

Como se puede observar, sobre los bienes que se encuentran bajo la administración de la SAE, no es posible pretender negociar directamente por terceros estos bienes.

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

Como se ha expuesto en este acto administrativo, a partir de la información y documentación recabada en la presente actuación y que consta en el informe de visita número 2020160961 y en el expediente respectivo, se tiene que la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S representada por la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN celebró diferentes modalidades contractuales, con el fin de obtener recursos de los clientes a quienes se les prometió una indemnización que representa una rentabilidad sin justificación financiera razonable.

Lo anterior, pues como ha quedado evidenciado, no se ha demostrado de forma alguna una gestión para el cumplimiento de la obligación principal asumida, la cual permite inducir que no era el objetivo real de la recepción de las sumas de dinero, dado que en todos los casos ante el incumplimiento existía la obligación de devolver el dinero entregado por sus contrapartes en dichos contratos, más un rendimiento fijo previamente establecido y que se definía en los contratos como “cláusula penal” y que en diversas ocasiones fue acumulado al capital inicial entregado por los clientes.

Es así como, a partir de la información recabada en la actuación administrativa, se tiene que la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. presenta a la fecha de la presente medida, obligaciones vigentes a corte de 30 de octubre del 2020 con por lo menos veinticuatro (24) personas, por un monto total frente a estas personas de tres mil quinientos ochenta millones quinientos veintiocho mil seiscientos dieciocho pesos (\$ 3.580.528.618), no obstante, se desconoce a la fecha la totalidad de operaciones celebradas por la sociedad y el monto correspondiente.

³⁹ Información tomada de [HTTPS://WWW.CISA.GOV.CO/PORTALCISA/LA-ENTIDAD/QUI%3%A9NES-SOMOS/](https://www.cisa.gov.co/PORTALCISA/LA-ENTIDAD/QUI%3%A9NES-SOMOS/), 27 de octubre de 2010

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1197 DE 2020

Hoja No. 32

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Número de clientes	Valor entregado	Valor devuelto	Saldo vigente
24	\$ 3.885.246.618	\$ 304.718.000	\$ 3.580.528.618
	Total operaciones analizadas	\$ 3.580.528.618	

13.5. Del patrimonio líquido de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S

Teniendo en cuenta que la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN representante legal de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., no atendió el requerimiento de información solicitado por esta Superintendencia desde el pasado 10 de julio de 2020 y que a la fecha de expedición del presente acto administrativo se desconoce su paradero, se requirió a la Autoridad Fiscal a fin de obtener la correspondiente información tributaria de la sociedad entre los años 2017 y 2020, encontrando que únicamente reposa información para los años 2017 y 2018⁴⁰.

Para el saldo de las obligaciones vigentes a cargo de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S., cuya cifra fue reconocida por los clientes consultados, a continuación, se presenta el saldo de las obligaciones contraídas por la sociedad teniendo en cuenta la fecha de suscripción de cada uno de los contratos analizados, con el objeto de compararlas con el patrimonio líquido de la persona jurídica reportado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, como sigue:

Año suscripción contrato	Saldo obligaciones a cargo de la Sociedad	Cantidad contratos	Cantidad clientes	Comparación Patrimonio/ Saldo obligaciones
2016	\$ 120.000.000,00	1	1	No reportó
2017	\$ 276.262.000,00	4	3	Supera el 50% del patrimonio líquido
2018	\$ 1.179.454.618,00	12	8	Supera el 50% del patrimonio líquido
2019	\$ 1.570.312.000,00	13	8	No reportó
2020	\$ 434.500.000,00	5	4	No reportó
Total general	\$ 3.580.528.618,00	35	24	

En tal sentido, se tiene que desde el año 2016 la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS S.A.S., se encuentra obligada con por lo menos veinticuatro (24) personas por una cifra de tres mil quinientos ochenta millones quinientos veintiocho mil seiscientos dieciocho (\$3.580.528.618), que supera ampliamente el 50% del último patrimonio líquido reportado por a la Autoridad Fiscal a cierre de diciembre 31 de 2018.

De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN como representante legal de la sociedad

DÉCIMO CUARTO. Con todo, procede este Despacho a presentar sus consideraciones respecto del acervo probatorio recabado sobre las actividades desarrolladas por los sujetos de la presente medida.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., se identifica que su objeto social es la

⁴⁰ Información aportada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN la cual es clasificada como información reservada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 583 del Estatuto Tributario. Radicado 2020160961-100-000, oficio del 12 de noviembre de 2020.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

comercialización de bienes inmuebles mediante operaciones comerciales de negociación de cesión de créditos, la compra/venta bienes inmuebles y contratos de inversión.

La oferta de sus productos y/o servicios se realizaba a personas indeterminadas, a través de la publicidad en redes sociales y mediante su página web, de acuerdo con la descripción efectuada por los declarantes, quienes afirmaron haberse vinculado a su propuesta de negocio gracias a la información conocida por sus anuncios publicitarios que también circulaban en medios de comunicación.

De la información recibida, se observa que el modelo de negocio analizado se refiere a la posibilidad de adquirir el derecho de dominio de inmuebles afectos a procesos de extinción de dominio o con limitaciones al mismo derecho por ser objeto de procesos ejecutivos.

De acuerdo con lo expuesto por los clientes de la sociedad, la oferta de negocio propuesta estuvo determinada tanto por la adquisición de inmuebles mediante cesión de derechos litigiosos o remate a un menor valor que el establecido comercialmente dentro de un tiempo delimitado, como por la obligación que asumía dicha sociedad en caso de no obtenerse la propiedad del bien en ese plazo acordado, a la devolución del capital entregado más un 10% del valor aportado a título de "CLÁUSULA PENAL".

Así, de acuerdo con el modelo de negocio planteado, los clientes tenían la certeza que en caso de que no se diera el objeto establecido en el contrato, tendrían la devolución del total del capital aportado más una suma adicional que representa una rentabilidad, tal como lo manifestaron a esta Superintendencia en la información aportada y que fue ampliamente detallada en el numeral 13.2. del presente acto, de la que se extraen los siguientes apartes: "(...) **Si me prometieron de forma verbal \$40MM como rentabilidad del capital invertido, en caso de que ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. no fuera capaz de entregar el inmueble a más tardar el 7 de febrero de 2020**" (...) "Si, nos ofreció la devolución del dinero con un 10 % de rentabilidad" (...) "ofrecía la posibilidad devolver el capital en un año más un 10% **si no salía el remate**" (...) "**si se llegara a presentar algún incumplimiento al acuerdo de promesa de cesión ellos pagarían un interés mensual del 2.1 sobre el valor pagado por cada sesión (sic)**" (...) "me reconocerían intereses hasta por la tasa usura **en caso de no ser beneficiando en la adjudicación de la cesión**" (...) "me ofreció la posibilidad de incrementar mi patrimonio **con promesas de seguridad que se basaban en, multas y remuneraciones sobre el monto del capital en caso de que la negociación no se diera por parte de los juzgados**" (...) "Ellos nos vendieron el quedarnos con el proceso y con el inmueble **o regresarnos el dinero y un rendimiento como se evidencia en el contrato**" (...) "se comprometía a la devolución del dinero, **más el 10% adicional como multa al incumplimiento**" (...) "de **no ser sesionado a mi nombre me prometían el reintegro del dinero invertido más el 10% de lo invertido**" (...) "**Un 10% Interés si la cesión no se me adjudicaba o si decidía pedir que me devolvieran el dinero**" (...) "**Si prometió una rentabilidad del 10% del dinero invertido una vez pasara 1 año si el supuesto negocio no se daba**" (...) "para lo cual a mí me entregarían un valor adicional por el no cumplimiento del Contrato" (...) "**solo pagar una multa del 10% en caso de incumplimiento del contrato de compra venta**" (...) "que **si el negocio no se daba por causa de ellos, me pagaban un rendimiento del 10% sobre los aportes que les hubiese entregado**" (...)"

En efecto, los contratos revisados incluían una cláusula denominada "CLÁUSULA PENAL" que permitía exigir a la sociedad una suma de dinero, ante el incumplimiento del objeto del contrato al señalar: "Las partes acuerdan como *clausula penal*, por el incumplimiento de las obligaciones que surgen esencial y naturalmente de este contrato y las convenidas por las partes, el equivalente al diez por ciento 10% del valor del precio convenido", lo que se convirtió en el ofrecimiento que hacía la compañía a las personas para que entregaran sus recursos a la sociedad "ya que no existía riesgo alguno de perdida de dinero" tal como lo manifestó el cliente No. 6. en su relato de los hechos.

Así, el acuerdo de voluntades entre las partes se materializó mediante la suscripción de diferentes tipos contractuales tales como: "contrato de gestión de mandato", "contrato de promesa de compra venta de derechos de crédito", "contrato de mandato para cesión de crédito", "contrato de cesión de crédito" y "contrato de promesa de compra venta de bien inmueble" en los cuales se

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

especificó e individualizó cada bien, el derecho de crédito que recaía sobre éstos y se ponen de presente al inversionista las limitaciones al dominio, las cuales se obligó la sociedad a subsanar, antes de la fecha de formalización de entrega del inmueble. Por tanto, el compromiso de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. para con sus clientes de adquirir el inmueble o el derecho de crédito que recaía sobre los bienes prometidos en venta, constituye sin duda alguna en una obligación⁴¹, que se contrajo con por lo menos veinte (20) personas⁴².

No obstante, la información recabada en la actuación de esta Superintendencia demuestra que las sumas de dinero recibidas por la sociedad con ocasión de los citados contratos, no fueron usadas en ningún caso, para la compra de los derechos de crédito sobre los inmuebles descritos en los acuerdos negociales o en la adquisición directa de los inmuebles ofrecidos en venta, pues para tal propósito se requería adelantar la correspondiente gestión de intención de compra ante el Banco Acreedor o con la entidad encargada de efectuar la comercialización de los bienes según se encontrara estipulado, hecho que claramente no se dio para ninguno de los casos referidos analizados en el presente acto administrativo.

Lo anterior se encuentra plenamente confirmado además de lo aseverado por cada cliente, con lo manifestado por el Banco Acreedor al señalar que *“no se encontraron registros en los que se evidencie que la empresa o su representante legal hayan manifestado intención de compra de derechos de crédito en donde el Banco sea acreedor”*.

En igual sentido, se tiene para los casos en que se prometía en venta inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE, los cuales de acuerdo con la información disponible, únicamente pueden ser comercializados por la Central de Inversiones S.A. – CISA, entidad con la que la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S debió adelantar las gestiones correspondientes para obtener la autorización respectiva que le permitiera la comercialización de derechos de crédito respecto de estos inmuebles, sin que obre prueba alguna de esta gestión.

Así para el contrato de *“Gestión de Mandato”* y *“Promesa de Compraventa de Bien Inmueble”*, llama la atención lo dispuesto en su clausulado en lo relativo a la intención de adquisición de un bien inmueble ante la SAE, así como la obligación de resultado asumida por la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S. consistente en levantar las medidas de embargo y disposición que recaen sobre el bien como consecuencia de la acción de extinción de dominio a la que fue sometido, máxime cuando la sociedad no es parte dentro de dicho proceso penal, pues tal como lo dispone el Código de Extinción de Dominio⁴³ *“son sujetos procesales la Fiscalía General de la Nación y los afectados”*, y de acuerdo con el contenido del contrato, la sociedad no refiere tener relación alguna para considerarse parte dentro de dicha acción penal.

Así mismo, la norma en comento en su artículo 90 y siguientes contiene el procedimiento relativo a la administración y destinación de los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares de tal naturaleza, la cual recae en cabeza de SAE, por lo que resulta relevante analizar cómo la sociedad fija fechas para la formalización del contrato de compraventa sin que haya demostrado haber agotado el correspondiente proceso ante la SAE para la comercialización del inmueble y se obliga al levantamiento de unas medidas cautelares propias de un proceso judicial en el que no tiene injerencia ni participación alguna.

⁴¹ *“Artículo 1494 Código Civil Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”*.

⁴² Corresponde a las personas que suscribieron ese tipo de modalidades contractuales, las demás personas (4) vinculadas a la investigación suscribieron el contrato de “Mandato de Inversión”, cuyo objeto es diferente.

⁴³ Artículo 28 Ley 1708 de 2014

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

En el mismo sentido, la sociedad bajo la figura de un negocio jurídico sometido a unas condiciones, estableció para el caso de los “contratos de promesa de compraventa de derechos de crédito”, una condición suspensiva en los siguientes términos: *“El presente contrato, está supeditado a una condición suspensiva sometida a plazo, frente a la cesión de derechos de crédito, la cual consiste en que EL PROMITENTE CEDENTE solo estará obligado con EL PROMITENTE CESIONARIO, si llegare a contar con la cesión a su favor por parte del BANCO (***) S.A. en el término de tres meses contado desde la suscripción del presente contrato de promesa. En cuyo caso negativo se procederá a la devolución del 100% del precio pagado por EL PROMITENTE CESIONARIO”.*

A pesar de estar consignada la condición suspensiva se incluye otra cláusula de compromiso de devolución de pago: *“En el evento en que no llegue a cumplirse en el término de 3 meses la entrega de la cesión de parte de EL PROMITENTE CEDENTE a favor de EL PROMITENTE CESIONARIO, se realizará la devolución de los pagos que eventualmente se hayan efectuado, en la cuenta que para ello indique EL PROMITENTE CESIONARIO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes”,* mediante la cual la sociedad se está obligando con el inversionista a la devolución de la suma recibida si no se cumple el objeto del contrato, en el mencionado término.

Esta cláusula de devolución de pago carecería de efecto alguno con lo dispuesto en la condición suspensiva del contrato, en donde esta última deja claro para los contratantes la obligación de medio que conlleva la relación contractual, si no se logra obtener la cesión del crédito de parte del acreedor (Banco) o titular de los derechos, no es posible cumplir con el objeto del contrato lo que automáticamente resuelve la relación.

Como vemos, se puede deducir que la cláusula de devolución de pago no es otra cosa que el incentivo para la materialización del fondeo de la sociedad con los recursos de los inversionistas, pues independientemente si se realiza o no gestión alguna por parte de ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S, para el cumplimiento del objeto del contrato, la sociedad se obligó para con el inversionista a devolverle el capital si no se daban las condiciones pactadas, con la facultad de poder suscribir un “OTROSÍ” para ampliar el periodo establecido. Todo este esquema, diseñado exclusivamente para permitirle a la sociedad disponer de los recursos captados por un mayor tiempo, evitando así devolver el capital aportado a sus clientes.

Como otra manera de sostener este esquema, de acuerdo con lo indicado por los quejosos, la sociedad, ante la “imposibilidad” de lograr la cesión de crédito o de cumplir las condiciones pactadas en los esquemas jurídicos diseñados, reconocía la rentabilidad prometida descrita en la “CLÁUSULA PENAL”, esto es el 10% del valor aportado, sin que obre evidencia de que se diera la más mínima gestión para honrar la condición pactada, y le ofrecían simultáneamente al cliente una nueva oferta con “mejores posibilidades de éxito” y mayores expectativas de rentabilidad. Es decir, se suscribían nuevos acuerdos, no precisamente para cumplir con el objeto principal del contrato, sino para adicionarle al capital entregado por el cliente, la supuesta rentabilidad ofrecida para “reinvertirlo” a través de ese nuevo contrato, en el que se pactaba un activo diferente, pero en idénticas condiciones inicialmente acordadas. Con este esquema preparado deliberadamente, la sociedad recolectaba dinero de sus clientes con la promesa de retorno, situación que vemos descrita en la narración de los hechos del quejoso No. 21 quien señaló: *“sin embargo me planteo Tatiana entre otros el entregarme intereses, trasladarme a un Remate de más valor y allí sumamos los rendimientos (...)”.*

Es precisamente este diseño contractual, lo que representa la oferta comercial realizada, pues como vemos, para el cliente si no se da la posibilidad de tener la propiedad de un inmueble o de adquirir un derecho de crédito, se le ofrecía el retorno de la inversión más una rentabilidad, mientras que la sociedad mediante el uso de figuras como la firma de un “OTROSÍ” al contrato o la “capitalización” de lo reconocido a título de “CLÁUSULA PENAL” captaba recursos de sus clientes cuya destinación era de conocimiento exclusivo de los estructuradores de la operación,

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

esto es la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN en su calidad de representante legal, lo cual excede la finalidad de cualquiera de las figuras jurídicas empleadas.

Entonces, es evidente que los negocios fueron estructurados en forma sistemática, homogénea y organizada, con la finalidad de recolectar sumas de dinero de varios particulares, bajo la formalidad de unos negocios jurídicos diseñados con unas condiciones que no se iban a poder cumplir ante la falta de gestión de la representante de la sociedad para lograr lo pactado y acordado con sus clientes, situación que conocían de antemano con certeza que iba a suceder, por lo que prometían a sus clientes un rendimiento por el capital recibido.

De esta manera, al obligarse la sociedad a la devolución del capital y al reconocimiento de una rentabilidad fija denominada "CLÁUSULA PENAL", desconoce el alea o riesgo que conlleva cualquiera de los marcos negociales empleados; esto es la negociación de derechos litigiosos o la compraventa de inmuebles afectos a limitaciones al dominio y limita ampliamente la posibilidad de cumplir con el objeto pactado en el contrato en una fecha exacta como quedaba estipulado.

Ello evidencia la inconsistencia sobre el modelo de negocio ofertado frente a los riesgos propios de la operación, razón por la cual en ninguno de los contratos analizados se cumplió con su objeto, al punto de no existir prueba alguna que dé cuenta de una gestión que evidencie la intención del cumplimiento de lo acordado por parte de la sociedad.

En ese sentido, en la realidad económica se identifica que la operación desarrollada por la sociedad y sus representantes consiste básicamente en recibir dinero para devolver dinero, en un término y con una rentabilidad fija que ha sido pactada, pues como se indicó, las condiciones a las que se sometieron dichos negocios no eran en manera alguna viables de lograr sin adelantar gestión al respecto, como sucedió para la totalidad de los contratos analizados. De modo que la operación subyacente con la cual se pretende respaldar este hecho resulta intrascendente de cara al cliente, frente al compromiso por la sociedad.

Como otra alternativa dentro del modelo de negocio planteado por ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., se tiene el "*contrato de mandato para inversión*" que corresponde a un aporte de dinero a la empresa para el desarrollo de supuestas actividades de adquisición de derechos de crédito y/o compraventa de inmuebles, en donde se le reconoce al inversionista el 20% fijo del valor de su aporte en un plazo de 120 días, quedando el inversionista ajeno a cualquier operación que lleve a cabo la sociedad frente a la disposición de los recursos.

Conforme al soporte probatorio recabado, esta Autoridad pudo determinar que, independientemente de la figura contractual empleada, en la realidad económica la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S adquiere dentro de su dinámica negocial correspondiente a la suscripción de diferentes modalidades de contratos donde se ha comprobado una nula gestión para atender o lograr las condiciones pactadas en los mismos, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales reciben sumas de dinero de dichos terceros, obligándose a restituir lo recibido en igual cantidad y género al vencimiento de la fecha que hayan acordado y a reconocer una rentabilidad fija entre el 10% y el 20%, con la posibilidad para quienes entregaron sus recursos de ir capitalizando los supuestos rendimientos reconocidos, como efectivamente se comprobó con los clientes, actividades que venían desarrollando desde el año 2016, según lo manifestaron los declarantes y demostraron a través de los respectivos soportes documentales.

De esta suerte, a la fecha de esta medida no se ha establecido o comprobado la realización cierta de una actividad generadora de ingresos o utilidades que le permitiera a la sociedad obtener recursos comprobables para devolver el dinero recibido más la rentabilidad prometida, constituyéndose en pagos sin explicación financiera razonable, hecho que se evidenció en la

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

acumulación de saldos causados, materializado en las adiciones contractuales que se celebraron con algunos clientes, tal como lo manifestaron en su relato de los hechos.

En consecuencia, se evidencia que bajo la formalidad de un negocio jurídico se diseñó una estructura contractual que sin adelantar actividades para atender las obligaciones pactadas, se constituye en un esquema para captar dineros del público en forma masiva sin que en la realidad económica la sociedad tuviera intención alguna de proveer como contraprestación por los recursos recibidos un bien o servicio para los clientes, quienes más fueron asumidos por la sociedad como inversionistas, tal como se presenta en el caso objeto de análisis.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de los señalados sujetos, al haber adquirido obligaciones con terceras personas y asumir rentabilidades fijas ajenas al comportamiento de las negociaciones que señalan en los contratos, sin prever a cambio la entrega real y efectiva de un bien o servicio y que a la fecha no han sido canceladas.

De la configuración de los hechos objetivos o notorios establecidos en el artículo 6º del Decreto 4334 de 2008 y de los supuestos de captación consagrados en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 por parte de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN como representante legal de la sociedad.

DÉCIMO QUINTO. Que las únicas entidades autorizadas para manejar, aprovechar o invertir recursos captados del público son las instituciones financieras vigiladas por esta Superintendencia, condición que no es predicable de los sujetos de la presente medida 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 artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015

- **Numeral 1º**

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

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

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

En la presente actuación administrativa, se estableció que, a corte del 30 de octubre del 2020, los sujetos de la presente medida se encuentran obligados con por lo menos veinticuatro (24) personas por una cifra de tres mil quinientos ochenta millones quinientos veintiocho mil seiscientos dieciocho (\$3.580.528.618), sin prever en forma real y viable, la entrega de bienes o servicios a cambio, obligándose a pagar los rendimientos y “sanciones” fijas acordadas y la devolución del capital recibido, ante la nula realización de actividades tendientes a lograr la materialización de estas.

Estas obligaciones, a la fecha del corte señalado continuaban vigentes, al punto de encontrarse asumiendo pasivos con más de veinte (20) personas, hecho que configura el supuesto de

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

captación masiva no autorizada de dineros del público previsto en el numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

- **Parágrafo 1 literal a)**

“(...) 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 aportada por la Autoridad Fiscal para los años 2017 y 2018, siendo esta la última declaración efectuada por la sociedad, lo cual permite identificar que el monto de las obligaciones vigentes, y contraídas por los sujetos de la medida supera el 50% de su patrimonio líquido.

- **Parágrafo 1 literal b)**

“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 lo manifestaron los declarantes, la oferta para la vinculación a la sociedad se realizaba de modo masivo mediante la divulgación de sus productos y/o servicios en redes sociales y mediante su página web, así como la circulación de anuncios publicitarios en medios de comunicación y de manera personal a través de los asesores comerciales y representantes de la sociedad. En efecto es claro que diversos clientes manifestaron haber llegado a esta sociedad a través de los anuncios en redes sociales o medios de comunicación masiva.

De esta manera, la sociedad realizaba la oferta de su modelo de negocio a personas indeterminadas lo que logró la vinculación de por lo menos veinticuatro (24) personas.

15.2. De los hechos objetivos– Artículo 6 del Decreto 4334 de 2008

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:

*“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 (...)”. (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

La Corte Constitucional mediante la sentencia C – 145 de 2009, en el análisis de exequibilidad del Decreto 4334 de 2008, se pronunció en el siguiente sentido sobre el citado artículo:

“El artículo 6° del Decreto 4334 de 2008, dispone que la intervención procede ante “hechos objetivos o notorios”, lo que significa que cuando la Superintendencia de Sociedades decide intervenir a personas naturales o jurídicas que captan recursos sin autorización estatal, puede actuar sin tener que demostrar previamente la existencia de cualquiera de las modalidades que asume dicha actividad, las cuales real y objetivamente han de ser públicas y evidentes, en cuanto se supone que son conocidas por la generalidad de las personas, lo que no excluye la posibilidad de que esa Superintendencia también

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

intervenga con base en la previa comprobación motivada de los hechos atinentes a la captación masiva y habitual de dineros del público sin autorización del Estado”

El hecho objetivo es aquel que existe en forma real y verdadera y que efectivamente puede inferirse por sí solo, por lo que no requiere solemnidad para conformarse, tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia en sus providencias.⁴⁴

Así las cosas, se evidencia que la actividad desarrollada por la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., corresponde a un esquema contractual enmarcado en una figura jurídica legal como lo es la comercialización de derechos de crédito sobre obligaciones judicializadas con garantía hipotecaria, cuya realidad económica era recaudar dineros del público, ejecutando todo tipo de actos para mimetizar su conducta dañosa tales como:

- i. Creación de una sociedad legalmente constituida en el país y la designación de su representante legal, para poder acceder y disponer a voluntad de los dineros captados del público.
- ii. El empleo de medios individuales y masivos para publicitar sus servicios, consistentes en el uso de asesores comerciales, publicidad en redes sociales, sitio web y medios de comunicación masiva, con lo que persuadían al público en general para invertir en su modelo de negocio.
- iii. La puesta a disposición de personal comercial y jurídico para brindar respaldo a sus clientes en la negociación.
- iv. La apertura de productos financieros a nombre de la sociedad o de su representante legal en entidades vigiladas por esta Superintendencia para el recaudo de los dineros, a los cuales se direccionaba a los clientes a consignar el valor de la inversión en estos productos.
- v. La creación de diferentes tipos contractuales ajustados a las necesidades de inversión de sus clientes, con su respectivo reconocimiento personal, lo cual creaba el ideal de estar realizando una negociación real y lícita.
- vi. La suscripción de contratos con terceros para presentar ante sus clientes la apariencia de gestión eficiente para lograr el cumplimiento del objetivo del contrato.
- vii. La ausencia de una actividad generadora de recursos que permita obtener una productividad comprobable que pueda justificar razonablemente el pago de las obligaciones fijas que ha asumido frente a sus clientes.
- viii. La falta de gestión para alcanzar el objetivo establecido en los contratos cuyo efecto se concreta en que no se obtuvo por parte de alguno de los clientes la titularidad de un derecho de crédito o un inmueble de los prometidos en venta, pese a que se identificaron contratos suscritos desde el año 2016.
- ix. La sociedad fue notificada a través de su representante legal a través de correo electrónico, ante la suspensión de su operación en el domicilio inscrito en el registro mercantil, no obstante, la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN decidió no ejercer su derecho de defensa en la presente actuación administrativa.

En conjunto estas acciones acreditan la configuración de los hechos objetivos de captación no autorizada de dineros del público en forma masiva.

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

DÉCIMO SEXTO. Que atendiendo las facultades otorgadas en el marco constitucional del artículo 335, en el cual se fundamenta el artículo 108 de Estatuto Orgánico del Sistema

⁴⁴ Corte Suprema de Justicia. Recurso de Casación SL5087-2018, noviembre 21 de 2018, Magistrado Ponente Jorge Prada Sánchez

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

Financiero, en concordancia con lo establecido en el literal b) del numeral 5 del artículo 326 ibidem, esta Superintendencia en cabeza del Superintendente Delegado para el Consumidor Financiero⁴⁵ cuenta con facultades para actuar respecto de personas naturales y jurídicas de derecho privado que sin contar con autorización previa, desarrollan actividades propias de las entidades vigiladas por esta Autoridad, incluyendo la captación, manejo, aprovechamiento e inversión de recursos del público, mediante la imposición de medidas cautelares que aseguren la suspensión inmediata de las actividades no autorizadas y el congelamiento de los correspondientes activos del captador.

Así mismo 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.

Una vez expedida la medida administrativa, será la Superintendencia de Sociedades de manera privativa la encargada de adelantar el proceso de intervención de que trata el Decreto 4334 de 2008, el cual puede dar inicio a solicitud de la Superintendencia Financiera⁴⁶ y se deberá dar aviso de esta medida a la Fiscalía General de la Nación para que investigue si la conducta desarrollada constituye delito, a la luz del artículo 316 del Código Penal, así como a las autoridades administrativas de carácter territorial (alcaldías, gobernaciones) con el fin de que estas últimas adelanten las actuaciones correspondientes en el ámbito de su competencia, y en aplicación del principio de coordinación entre autoridades administrativas⁴⁷.

De los fines de las medidas administrativas

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

De acuerdo con lo dispuesto en la Constitución Nacional, las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley⁴⁸, así el bien jurídico que se busca tutelar con dicho mandato constitucional es el interés público económico y la confianza en el sector financiero colombiano, presupuestos éstos que prevalecen sobre los intereses particulares.

En ese contexto, el bien jurídicamente tutelado, no se limita, a proteger el sistema financiero, por el contrario, dicho bien jurídico, abarca asuntos medulares para la sociedad, plasmados en valores y principios constitucionales, inherentes a la persona y las relaciones económicas cotidianas, como la igualdad de oportunidades, el trabajo, el bienestar general, la libertad de empresa, la adquisición lícita de riqueza, la buena fe y la confianza legítima⁴⁹.

Para proteger los recursos del público, el legislador⁵⁰ ha otorgado al Presidente de la República el deber de ejercer a través de la Superintendencia Financiera de Colombia las funciones de inspección, control y vigilancia sobre las personas que realicen cualquier actividad relacionada

⁴⁵ Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

⁴⁶ Artículo 1 Decreto 4334 de 2008 "Declarar la intervención del Gobierno nacional, por conducto de la Superintendencia de Sociedades, de oficio o a solicitud de la Superintendencia Financiera, en los negocios, operaciones y patrimonio de las personas naturales o jurídicas que desarrollan o participan en la actividad financiera sin la debida autorización estatal, conforme a la ley, para lo cual se le otorgan a dicha Superintendencia amplias facultades para ordenar la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de dichas personas, con el objeto de restablecer y preservar el interés público amenazado. Asimismo, procederá la intervención del Gobierno nacional en los términos anteriormente expuestos, cuando dichas personas realicen operaciones de venta de derechos patrimoniales de contenido crediticio derivados de operaciones de libranza sin el cumplimiento de los requisitos legales"

⁴⁷ Ley 489 de 1998, artículo 6.

⁴⁸ Artículo 335 Constitución política de Colombia

⁴⁹ Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

⁵⁰ Artículo 325 numeral 1 Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, conforme al artículo 150 numeral 19 literal d) y 189 numeral 24 de la Constitución Política de Colombia.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

con el manejo y aprovechamiento de los dineros captados del público, lo cual constituye el objeto principal y el marco de las funciones de esta Autoridad de supervisión, en ese sentido, las instituciones financieras vigiladas están obligadas a someterse a un riguroso y exigente proceso de autorización previa, así como al cumplimiento permanente de exigibilidades dentro del marco de la regulación prudencial.

Esta Superintendencia cuenta, entre otros objetivos, con el de evitar que las personas no autorizadas, conforme a la ley, ejerzan actividades exclusivas de las entidades vigiladas⁵¹, dentro de las que se encuentra la captación no autorizada de recursos del público, la cual se determina mediante la configuración los supuestos previstos el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, anteriormente previstos en el Decreto 3227 de 1982, modificado en 1988 por el Decreto 1981 o cuando existan hechos objetivos o notorios que indiquen la entrega masiva de dineros a personas naturales o jurídicas directamente o a través de intermediarios, mediante la modalidad de operaciones de captación o recaudo en 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, tal como lo dispone el artículo 6° del Decreto 4334 de 2008.

A partir de la expedición de la normatividad especial posterior⁵² se ampliaron las facultades que conservaba esta Autoridad Administrativa, dando paso a un procedimiento especial que permite actuar de manera inmediata contra quienes lleven a cabo esta actividad ilegal, lo que faculta para 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 ordenar la devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades, constituyéndose en los fines esenciales del presente acto administrativo.

DÉCIMO OCTAVO. Que, según los hechos descritos a lo largo del presente acto administrativo, se evidenció respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN en su calidad de representante legal, que asumieron pasivos que no han cancelado al corte del 30 de octubre de 2020, con por lo menos veinticuatro (24) personas, por un monto total de tres mil quinientos ochenta millones quinientos veintiocho mil seiscientos dieciocho pesos (\$3.580.528.618), sin prever a cambio la entrega de un bien o servicio, monto que supera el 50% de su patrimonio líquido, realizando de manera concomitante ofertas públicas y/o privadas a personas innominadas, configurándose así los supuestos de captación previstos en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, y lo consagrado en el artículo 6° del Decreto 4334 de 2008 en lo referente al pago de rendimientos sin explicación financiera razonable. Circunstancia que obliga a esta Superintendencia Financiera, a imponerle cualquiera de las medidas previstas en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF.

DÉCIMO NOVENO. 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 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° y 7° 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.

VIGÉSIMO. Que en atención a los resultados de la actuación administrativa que nos ocupa, al acervo probatorio que hace parte de la misma, el cual fue descrito tanto en el correspondiente

⁵¹ Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

⁵² Decreto 4334 de 2008.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

informe de inspección como a lo largo del presente acto, conforme a lo dispuesto en los numerales 1 y 4 del artículo 11.2.1.4.13 del Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 2399 de 2019, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera, recomendó a la Delegatura para el Consumidor Financiero, la adopción de una medida administrativa, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 del artículo 108 del EOSF, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN como representante legal, en consideración a que según las pruebas que obran en el respectivo expediente, incurrieron en captación masiva e ilegal de dineros del público, enmarcándose en lo establecido en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 y en el artículo 6° del Decreto 4334 de 2008.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, la **SUSPENSIÓN INMEDIATA** de las actividades que constituyen captación o recaudo no autorizado de dineros del público, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución, bajo el apremio de multas sucesivas de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Parágrafo Primero. El alcance de la medida administrativa que se adopta contra la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN como representante legal, es únicamente respecto de los recursos del público captados o recaudados masivamente en forma no autorizada.

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

ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, realizar de manera inmediata la devolución de los recursos captados ilegalmente.

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

ARTÍCULO CUARTO. REMITIR a la Superintendencia de Sociedades una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, para que dentro del ámbito de su competencia que le confiere el Decreto 4334 de 2008, adopte además de las medidas ordenadas en esta Resolución, cualquiera de las señaladas en ese Decreto y adelante el proceso de intervención administrativa.

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

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

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

ARTICULO SÉPTIMO. REMITIR a la Fiscalía General de la Nación una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, para efecto de las investigaciones propias de su competencia.

ARTICULO OCTAVO. SOLICITAR a la Superintendencia de Notariado y Registro su colaboración con el fin de instruir a todos los registradores de instrumentos públicos para que se abstengan de registrar cualquier acto o contrato que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, salvo que dicho acto haya sido realizado por el Agente Interventor que designe la Superintendencia de Sociedades, autoridad que una vez asuma la actuación será la única competente para disponer de los respectivos activos.

ARTICULO NOVENO. SOLICITAR al Ministerio de Transporte su colaboración con el fin de instruir a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte del país para que se abstengan de registrar cualquier acto o contrato que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor quienes una vez asuman la actuación serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

ARTICULO DÉCIMO. 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 ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, para ponerlos a disposición de la Superintendencia de Sociedades y el Agente Interventor que designe dicha Autoridad, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor, quienes una vez asuman la actuación, serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1197** DE 2020

Hoja No. 44

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598 en su calidad de representante legal.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE O SUBSIDIARIAMENTE POR AVISO según lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a la sociedad ASESORES JURÍDICOS E INMOBILIARIOS REMATES Y CESIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.684.095-9, y la señora TATIANA ANDREA VÁSQUEZ ROMÁN identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.241.598, en su calidad de representante legal, del contenido de la presente Resolución, con la advertencia de que contra ella procede el recurso de reposición interpuesto ante el Superintendente Delegado para el Consumidor Financiero dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, advirtiendo que por tratarse de una medida cautelar, la interposición del recurso correspondiente no interrumpe la ejecutoriedad del presente acto administrativo, según se establece en el artículo 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 **24 DIC 2020**

SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS