

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

(5 DE MARZO)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

### 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 artículo 3° del 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 150<sup>1</sup> 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 República<sup>2</sup> 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 Bancaria<sup>3</sup> 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.”*

---

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

<sup>2</sup> Artículo 189, numeral 24 de la Constitución Política de Colombia

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

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 2

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

**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 adelanten para establecer la existencia de un eventual ejercicio ilegal de actividades exclusivas de las entidades vigiladas, así como a aquellas personas que le suministren información falsa o inexacta.”*

**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*

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 3

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

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

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

**SÉPTIMO.** 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.

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

**OCTAVO.** Que son sujetos de la presente medida administrativa cautelar la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, representada legalmente por los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

En relación con la sociedad, de conformidad con la información contenida en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Pasto el 3 de febrero de 2021<sup>4</sup>, se tiene:

Razón Social:	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S
NIT:	900.579.198-1
Domicilio Principal:	Pasto – Nariño
Matricula:	145460
Fecha Matricula:	diciembre 19 de 2012

<sup>4</sup> Radicado 2020286479.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 4

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

Fecha Renovación: junio 26 de 2020  
Grupo NIIF: Grupo III - microempresas  
Dirección Domicilio: Carrera 24 # 19 – 33 edificio pasto plaza oficina 508  
Correo Electrónico: *grupoexpressinmobiliaria@hotmail.com*  
Teléfono Comercial: 7208522  
Teléfono Comercial 3178656639  
Dir. Notif. Judicial: Carrera 24 # 19 – 33 edificio pasto plaza oficina 508  
Correo Notificación: *grupoexpressinmobiliaria@hotmail.com*

- La sociedad se constituyó mediante documento privado del 18 de diciembre de 2012, registrado en la Cámara de Comercio de Pasto, bajo el número 9669 del libro IX del registro mercantil el 19 de diciembre de 2012
- Como Gerente Principal, fue designado el señor, JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.752.684, quien fue nombrado en Asamblea Extraordinaria según acta No. 03 del 17 de abril de 2013 registrada en la Cámara de Comercio de Pasto, bajo el No. 10066 del libro IX del Registro Mercantil. Igualmente, mediante el mismo acto, fue nombrado Gerente Suplente el señor RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948.
- La sociedad SI autorizó el uso del correo electrónico *GRUPOEXPRESSINMOBILIARIA@HOTMAIL.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:

*“(...) 1. Suministro de materiales de construcción y artículos de ferretería 2. La participación en ventas sobre comisiones de bienes raíces 3. Tener a cargo administraciones de arrendamiento de bienes inmuebles ajenos a Grupo Express. 4. (...) 5. (...), 6. Elaboración y ejecución de proyectos para construcción, arquitectura e ingeniería civil. 7. Asesorías y consultoría en áreas de la construcción, arquitectura e ingeniería civil. 8. Alquiler de maquinaria para construcción e ingeniería civil. 9. Construcción de viviendas y Obras civiles. Desarrollo del objeto: (...) la compañía podrá 1. Adquirir todos los activos fijos de carácter mueble o inmueble que sean necesario para el desarrollo de las actividades sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición. 2. Adquirir y usar nombres comerciales, logotipos marcas y demás derechos de propiedad industrial relacionados con las actividades desarrolladas por la sociedad (...) 3. Concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades con o sin el carácter de filiales o vincularse a empresas o sociedades ya existentes mediante aportes de dinero en bienes o en servicios incorporarlas o incorporarse a ellas. 4. **Tomar dinero en mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus actividades.** 5 (...) ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social (...) y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de su existencia (...). 6. Actuar como agente o representante de personas nacionales o extranjeras naturales o jurídicas. 7. Participar como contratista en toda clase de licitaciones públicas o privadas nacionales, subregionales andinas o internacionales o formar parte de otras sociedades, consorcios o empresas nacionales, multinacionales andinas o internacionales. 8. Realizar en su propio nombre, por cuenta de terceras personas o en participación con ellas, las operaciones que sean necesarias o convenientes para el desarrollo del objeto social (...). 9. Adquirir, poseer, conservar, administrar o arrendar sus bienes muebles e inmuebles, así como darlos y tomarlos a cualquier título de tenencia y entregarlos o recibirlos en garantía de obligaciones. 10. Asociarse con otras personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades afines a las de su objeto. 11. Constituir sucursales, agencias y establecimientos de comercio en el territorio nacional (...). 12. Manejo de franquicias, representación comercial, recepción de bienes en consignación, celebración de contratos de leasing, celebración de alianzas estratégicas”. (Subrayado y negrilla fuera del texto)*

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

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

**NOVENO.** Que mediante comunicación anónima radicada en esta Superintendencia<sup>5</sup>, se puso de presente a esta Autoridad la presunta realización de operaciones de captación ilegal por parte de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., en la ciudad de Pasto, indicando que es la empresa que inició todo el modelo empleado por las inmobiliarias BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S y CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES, respecto de las cuales se adoptó medida cautelar por captación no autorizada de recursos en el año 2020.

Por lo anterior, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera ordenó una investigación Extra Situ<sup>6</sup> en desarrollo de la cual se determinó que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se presenta como un agente de bienes raíces, mediante las figuras de venta, arriendo o anticresis; teniendo en cuenta los antecedentes de este modelo de negocio, se recomendó llevar a cabo una visita de inspección a fin de conocer en detalle la operación desarrollada y determinar si en el ejercicio de su objeto social, se pudiera estar realizando una captación masiva y habitual de recursos del público, sin la respectiva autorización estatal.

**DÉCIMO.** Que con el fin de confirmar la información recabada en el informe Extra-Situ y la remitida por el anónimo, esta Superintendencia, en ejercicio de las facultades que le confiere el EOSF en su artículo 326 numeral 4º, literales a) y d), adelantó una actuación administrativa respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.<sup>7</sup>, para efecto de lo establecido en el artículo 108 del citado EOSF y 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 Decreto 1068 de 2015, sobre el recaudo no autorizado de recursos del público, así como la realización de otras actividades propias de las entidades vigiladas por este Organismo.

**DÉCIMO PRIMERO.** La inspección se inició con la notificación y envío del oficio de presentación y requerimiento de esta Autoridad, el 27 de noviembre de 2020 al correo electrónico grupoexpressinmobiliaria@hotmail.com, inscrito en el registro mercantil, conforme consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Pasto ya citado.

Dicho oficio fue entregado en la dirección electrónica y fecha señalada, sin novedad alguna, tal como figura en el certificado de la comunicación electrónica No. E35582778-S<sup>8</sup> expedido por el servicio de envíos de Colombia 4-72.

Vencido el plazo para la atención del requerimiento efectuado sin que haya sido resuelto por parte de los representantes de la sociedad, el 11 de diciembre de 2020 se remitió nuevo oficio indicando la importancia de aportar la información solicitada y las consecuencias derivadas de su no atención oportuna en los términos indicados;<sup>9</sup> comunicación que de igual manera fue debidamente entregada en la dirección electrónica registrada.<sup>10</sup>

En respuesta a esta solicitud, el día 16 de diciembre de 2020 se recibió documento<sup>11</sup> remitido y suscrito por un profesional del derecho en representación de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., cuya calidad sustentó mediante la presentación de un poder especial sin el cumplimiento de los requisitos legales para el efecto, otorgado por

<sup>5</sup> Radicado 2020160782

<sup>6</sup> Radicado 2020168198

<sup>7</sup> Oficio número 2020286479-001-000 del 27 de noviembre de 2020 suscrito por la Superintendente Delegada para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia.

<sup>8</sup> Radicado 2020286479-002 Prueba envío documento

<sup>9</sup> Radicado 2020286479-004

<sup>10</sup> Radicado 2020286479-005 Prueba envío documento.

<sup>11</sup> 2020286479-013

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

el señor JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO como representante legal de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., mediante el cual informó sin prueba alguna sobre el estado de iliquidez e insolvencia de la sociedad lo que ocasionó el incumplimiento para con sus clientes a partir de septiembre de 2020, provocando según indicaron, amenazas y otro tipo de situaciones en contra de los representantes de la sociedad por parte de los acreedores, derivando esta conducta en el cierre del establecimiento al público.

A partir de estas consideraciones, se aportó *“El estado de clientes y/o inversionistas y copia de un modelo de contrato de anticresis”* y se solicitó un término adicional para la consecución de la información requerida por esta Autoridad.

Teniendo en cuenta que el poder especial aportado con dicha comunicación no reunía los requisitos establecidos en el ordenamiento positivo vigente, se requirió a los representantes de la sociedad el cumplimiento de estos para así reconocer a sus poderdantes dentro de la actuación administrativa adelantada y de esta manera responder lo pretendido<sup>12</sup>.

Así las cosas, el día 29 de diciembre de 2020 mediante oficio radicado bajo el número 2020286479-061 se reconoció personería jurídica a los abogados MARIA CAMILA PASTAS QUIROZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.233.188.210 y tarjeta profesional 345.998 como abogada principal y JAIME D. HERNÁNDEZ CHÁVES identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.012.281 y tarjeta profesional 77.051 en calidad de abogado suplente designados por el señor JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO en su calidad de representante legal, precisando que no era posible otorgar un plazo adicional para la atención del requerimiento de información efectuado por esta Autoridad, toda vez que, los motivos esgrimidos frente al impedimento para aportar la información requerida no contaban con una justificación que permita sustentar las razones del incumplimiento de la sociedad que representan de cara a la información y soportes requeridos, pues tal como se expuso en el oficio de presentación, si bien existe una lista enunciativa, el investigado se encuentra en la libertad de aportar la información y/o documentación que considere oportuna para contribuir con los objetivos de la investigación adelantada, máxime que todos los soportes e información solicitada hacen parte de la operativa diaria del negocio y del conocimiento propio que los representantes legales tienen sobre su funcionamiento.

No obstante, esta Entidad realizó una gestión adicional al requerir<sup>13</sup> a los apoderados y a los representantes de la sociedad para atender el requerimiento inicial sin éxito.

En ese orden, 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 los apoderados de la sociedad, como se mencionó, únicamente aportaron de forma extemporánea a esta Superintendencia una minuta de un contrato y un listado de clientes en Excel, el cual no coincide con la información obtenida en desarrollo de la presente actuación como se verá más adelante, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo se haya obtenido respuesta alguna a la totalidad de lo requerido por esta Superintendencia o pronunciamiento alguno de parte de los representantes de la sociedad o de sus apoderados.

<sup>12</sup> Radicado 2020286479 derivados 13, 33, 55 y 59

<sup>13</sup> Radicado 2020286479 derivados 204, 205, 206 y 207.

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

***Del acervo probatorio.***

**DÉCIMO SEGUNDO.** La actuación administrativa en la que se basa esta medida tiene como soporte el informe de visita y el correspondiente expediente identificado con el número 2020286479 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer las actividades desarrolladas por los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ como representantes legales de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Información recabada de fuentes abiertas.
2. Información aportada por autoridades municipales.
3. Comunicaciones e información allegada por veintidós (22) personas que se presentaron como “clientes”, quienes atendieron un cuestionario y aportaron soportes documentales.
4. Listado de clientes remitido por los apoderados de la sociedad e información aportada por las personas contactadas, quienes presentan obligaciones a cargo de la sociedad respaldadas con pagarés.
5. Información recabada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
6. Información suministrada por entidades financieras en las cuales, los sujetos de la presente medida administrativa son o han sido titulares de productos financieros.

**12.1. De la información recabada de fuentes abiertas de información**

Consultado el nombre de la sociedad en el motor de búsqueda “Google” se identificó que cuenta con dos perfiles activos en la red social Facebook:<sup>14</sup>

El primero de ellos “Grupo Express Inmobiliaria” <https://m.facebook.com/GRUPO-Express-Inmobiliaria-496481713881404/>, creada el 5 de septiembre de 2016, según el registro histórico visible, se observa como servicios ofrecidos: “Asesoría, Inmuebles, remodelaciones, administraciones, contratos, anticresis, arrendamientos, préstamos hipotecarios y ventas sobre planos” e indican como ciudad de ubicación el municipio de Ipiales, Nariño.

Este perfil no cuenta con contenido salvo la publicación del logo de la sociedad, registra 40 seguidores desde su activación.

El segundo perfil “Grupoexpress Inmobiliaria” <https://www.facebook.com/grupoexpress.inmobiliaria.9> presenta publicaciones desde el año 2012 relativas a la venta de inmuebles usados y sobre planos, sin embargo, en publicación del 11 de junio de 2016 actualizó su oferta de negocio anunciando “Garantizamos el pago de su arrendamiento sin cobrar comisión”:

---

<sup>14</sup> Consulta efectuada el 26 de enero y el 5 de febrero de 2021

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.



En la información recabada en el informe Extra Situ<sup>15</sup> se identificó el perfil <https://www.facebook.com/grupoexpress2/> mediante el cual se presentaba a través de publicaciones del año 2019 el uso de la figura de “anticresis” respecto de inmuebles, señalando un costo fijo, tal como se puede identificar en las siguientes imágenes, no obstante, a la fecha del presente acto administrativo este perfil no se encuentra activo.



<sup>15</sup> Informe Extra Situ radicado 2020168198, consulta realizada el 16 de julio de 2020 en sitio web [HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/GRUPOEXPRESS2/](https://www.facebook.com/grupoexpress2/)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.



Lo anterior da cuenta de la oferta de negocio que tenía la sociedad al público en general a través de redes sociales, que como se pudo confirmar con los clientes, fue el medio a través del cual las personas conocieron de las actividades de la inmobiliaria.

12.2. De la información aportada por autoridades municipales.

Iniciada la actuación administrativa y ante la falta de respuesta de los representantes de la sociedad se solicitó apoyo a la Alcaldía de Pasto<sup>16</sup> y el Departamento de Policía de Nariño<sup>17</sup>, a fin de lograr ubicar a los representantes legales y conocer cualquier información adicional sobre los ofrecimientos y actividades de la citada sociedad.

Como resultado de dicha gestión, el pasado 22 de diciembre el Subsecretario de Control de la Secretaría de Gobierno Municipal informó que del operativo de control y verificación efectuado el 16 de diciembre de 2020 al establecimiento de comercio denominado “GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORAS S.A.S” ubicado en la carrera 24 N° 19-33 del Edificio Pasto Plaza oficina 508 no se encontraba abierto al público<sup>18</sup>; por lo que no se pudo realizar ninguna validación adicional.

Lo anterior, fue confirmado en varias comunicaciones recibidas en esta Entidad<sup>19</sup> por parte de clientes de la inmobiliaria, quienes señalaron que en las referidas instalaciones se encontraba publicado un aviso dirigido a la clientela informando “el cese temporal” de sus labores aduciendo entre sus razones que “La Superintendencia financiera ha intervenido en nuestra

<sup>16</sup> 2020286479-009

<sup>17</sup> 2020286479-006

<sup>18</sup> 2020286479-223

<sup>19</sup> Comunicado enviado a la ciudadanía por la sociedad, Radicado 2020286479 derivados 102 y 133

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

sociedad”<sup>20</sup>; al respecto es importante aclarar que para la fecha en que se conoció de esa publicación, esto es diciembre de 2020, esta Autoridad únicamente había efectuado el requerimiento de información a la sociedad en los términos descritos en el numeral décimo primero del presente acto. A continuación, se presenta una imagen de este comunicado:



### 12.3. De la información aportada por veintidós (22) personas que se presentaron como clientes de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. bajo la figura de mandato y “anticresis de vivienda urbana”.

Durante la inspección adelantada, entre diciembre de 2020 y febrero de 2021 se recibieron comunicaciones, derechos de petición y/o consultas de veintidós (22) personas que se presentaron como clientes de la sociedad, solicitando información a esta Autoridad respecto de lo manifestado en el anuncio anteriormente citado, publicado por los representantes de la sociedad en sus instalaciones, quienes voluntariamente aportaron los soportes correspondientes que sustentan las obligaciones vigentes que presenta el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., para con ellos.

Así las cosas, se logró identificar a veintidós (22) personas que se vincularon con la citada persona jurídica mediante figuras contractuales tales como: *Contrato de Mandato*, *Contrato de Anticresis*, y con quienes en determinados casos suscribieron adicionalmente como garantía a los “contratos de anticresis” *Pagarés y/o Letras de Cambio*

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:

#### 12.3.1. Contrato de mandato para administración de bien inmueble destinado a vivienda urbana.

Dentro del modelo de negocio de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., suscribe un contrato de mandato, en virtud del cual, se coloca en la posición de MANDATARIA, mientras el propietario del inmueble funge como MANDANTE.

<sup>20</sup> 2020286479-115

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

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.

Nombre del contrato:	Contrato de mandato para administración de bien inmueble destinado a vivienda urbana
Partes:	<ul style="list-style-type: none"><li>El mandante o propietario del inmueble.</li><li>El mandatario, agencia mandataria o administrador: "GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S (R.C) con NIT. 900.579.198-1 y en representación de ella RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ con cédula No. 5.206.948 expedida en Pasto -Nariño y JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO con cédula No. 12.752.684 expedida en Pasto -Nariño (...)"</li></ul>
Objeto	"PRIMERA (...) El mandante o propietario entrega a la AGENCIA MANDATARIA O ADMINISTRADOR para que esta EN FORMA EXCLUSIVA <u>administre de la manera que considere oportuno con el ánimo de dar una rentabilidad mensual</u> con el valor pactado en la cláusula número (...) de este contrato un bien inmueble de propiedad de los mandantes localizado en (...)" (Subrayado fuera del texto)
Facultades de la agencia mandataria	<p>"SEGUNDA: (...) a) <u>Anunciar y promover por medios ordinarios e idóneos y bajo sus costas (ADMINISTRADOR) el arriendo y/o anticresis (si fuera el caso) del inmueble que trata el presente contrato.</u> b) <u>Escoger a los arrendatarios o anticréticos</u> (...) c) <u>Celebrar los contratos respectivos bajo las garantías que a juicio del ADMINISTRADOR sean oportunas.</u> (...)" (Subrayado fuera del texto)</p> <p><b>NOTA:</b> Del análisis efectuado por la comisión, en algunos contratos las facultades precisadas en la cláusula anterior se omiten y en su lugar, se precisa que la ejecución del mandato consta de tres etapas, haciendo referencia esta vez, a los terceros destinatarios de la tenencia del bien como cliente calificado, arrendador o acreedor, sin especificar que se trate de un negocio de anticresis:</p> <p>"1 COMERCIALIZACIÓN: Etapa durante la cual se promociona el inmueble y se lleva a cabo el trabajo comercial tendiente <u>a la consecución de un cliente calificado</u> que lo tome (...) La mandataria se encargará de la publicidad, promoción y gestión correspondiente 2. FORMALIZACIÓN DEL TOMADOR. Etapa durante la cual se administrará el inmueble por parte de la mandataria a través del negocio que más convenga a las partes, en esta etapa (...) <u>su cuidado estará a cargo del arrendatario o acreedor a través de la tenencia con la que se delegue</u> (...) 3. Desocupación, Etapa siguiente a la terminación del contrato en la cual se deberá verificar el estado de la propiedad para con las instrucciones del mandante e iniciar nuevamente la comercialización por parte de la mandataria.</p>
Obligaciones de la agencia mandataria:	"TERCERA (...) El ADMINISTRADOR se compromete para con el (...) a) <u>Ejercer la administración de la propiedad consignada por LOS PROPIETARIOS.</u> b) <u>Entregar al señor (...) el valor de las utilidades, por mensualidades anticipadas, entre el (...), pague o no el inquilino, este valor deberá ser entregado.</u> c) <u>Elaborar los contratos de acuerdo con las normas vigentes.</u> (...) J) <u>Guardar en reserva la identidad y datos personales del propietario, para evitar así contacto de los inquilinos, ya que las reparaciones, pleitos, deudas, consultas, administraciones y todo lo relacionado con el inmueble serán únicamente responsabilidad de la agencia Mandataria.</u>
Fijación del precio	<p>"QUINTA. (...) El precio neto acordado con el PROPIETARIO, el cual se entregará de utilidad al mismo será (...) libre de deducciones y/o administraciones."</p> <p><b>NOTA:</b> Del análisis efectuado por la comisión, en algunos contratos encontrados se incluye una cláusula en la que se autoriza a la mandataria para fijar el precio que deberá pagar el tomador del inmueble, así:</p> <p>"EL MANDANTE autoriza a la MANDATARIA para fijar y convenir el precio, el cual será pagadero mes anticipado por parte del tomador y podrá ser incrementado a la fecha de las prórrogas expresas del contrato de acuerdo con los aumentos estipulados por el gobierno o el convenido por las partes".</p>
Término del contrato	<p>"El presente contrato tendrá una duración de DOCE (12) meses y se renovará de común acuerdo entre las partes por periodos sucesivos iguales. Una vez arrendado el inmueble, el término de vigencia será igual al del contrato que se suscriba <u>con el arrendatario o acreedores</u> (...)"</p> <p><b>NOTA:</b> Del análisis efectuado por la comisión, en otros modelos de contrato se contemplaba la renovación automática ante la ausencia de manifestación expresa de las partes.</p> <p>"(...) Vencido este término si alguna de las dos partes NO da por terminado mediante aviso escrito con sesenta (60) días de anticipación, se entenderá PRORROGADO POR IGUAL PERIODO y se realizará el incremento del canon mensual estipulado por la ley según el porcentaje del IPC; No obstante ello, las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo y de común acuerdo, siempre y cuando el inmueble NO este ocupado por inquilinos (...)"</p>

En virtud de este contrato, el mandante entrega un inmueble a la sociedad para que lo administre de la manera que considere oportuna para obtener una rentabilidad sobre el bien;

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

de modo que, a cargo del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se encuentra promocionar el inmueble y encontrar el tercero que lo tomará como arrendatario o “acreedor anticrético”.

Como consecuencia de la administración, la inmobiliaria se obliga a hacer pagos mensuales al mandante, pague o no el arrendatario o “acreedor anticrético”; y en todo caso, la relación con el tercero tomador del bien compete únicamente a la inmobiliaria, de modo que, el mandante se obliga a abstenerse de obstaculizar la administración de la propiedad.

Como vemos, del análisis de esta relación contractual, el mandante, esto es el propietario del inmueble no recibe en ninguna circunstancia los dineros provenientes del “contrato de anticresis” o el que celebre la inmobiliaria para la administración del inmueble, pues esa calidad de deudor está únicamente en cabeza del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., tal como lo ratificaremos más adelante a partir de la manifestación expresa de las personas que se vincularon bajo esa figura.

Dentro de la información y documentación aportada por estas personas<sup>21</sup> se conocieron ocho (8) contratos de mandato suscritos con las siguientes características:

MANDANTE	AGENCIA MANDATARIA	“UTILIDAD MENSUAL”	PLAZO	DESDE	HASTA
A	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 900.000,00	12 MESES	15/08/2018	15/08/2019
B	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 620.000,00	12 MESES	12/02/2019	12/02/2020
C	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 1.500.000,00	12 MESES	No aportó contrato	No aportó contrato
D	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 900.000,00	12 MESES	22/10/2019	22/10/2020
E	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 700.000,00	12 MESES	20/10/2018	29/10/2019
F	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 670.000,00	12 MESES	13/06/2019	14/06/2020
G	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 610.000,00	12 MESES	1/06/2018	1/06/2019
H	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S	\$ 700.000,00	24 MESES	1/10/2020	10/10/2022

A partir de la información recibida, la comisión de visita buscó establecer contacto con las personas que habían suscrito estos contratos en calidad de mandatarios, de quienes se tenía información disponible, toda vez que cuatro (4) de estos contratos fueron allegados por los acreedores anticréticos, quienes recibieron directamente de la sociedad copia del contrato de mandato mediante el cual, acreditaban la facultad de disposición del inmueble que estaban recibiendo en anticresis, cuya información veremos descrita en el numeral 12.3.2. de esta Resolución.

En este sentido, a continuación, se presenta un resumen de lo expuesto por cuatro (4) mandantes a quienes se identifica, al igual que en la relación anterior, con una letra para proteger sus derechos constitucionales frente al presente acto administrativo, quienes desconocían según lo manifestaron, que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., estaba administrando sus inmuebles bajo la figura de anticresis y que pese a haber recibido cumplidamente el precio pactado, entre septiembre y noviembre de 2020 cesaron estos pagos.

<sup>21</sup> Información que reposa en el expediente 2020286479 bajo los derivados número 25, 30, 63, 215, 238, 248, 244 y 253 respectivamente.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

Mandante propietario del inmueble	¿cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	Si usted entregó un inmueble de su propiedad a la inmobiliaria y ésta ha realizado un contrato de anticresis con dicho inmueble, informar si usted recibió recursos que lo obligaban frente al “acreedor anticrético” (quien usa el bien).	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
A	"Conoci a la Sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S. por sugerencia de una persona y también por su publicidad a través de las redes sociales"	<p>"El motivo fue entregar en arriendo un apartamento para mayor seguridad y garantía a través de la Inmobiliaria".</p> <p>"Me enteré de que el inmueble recibió una destinación distinta a la autorizada por mí por conversación entablada con la persona que está ocupando dicho inmueble, quien me manifestó que estaba en calidad de anticresis por la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.oo)".</p>	"Suscribí con la Inmobiliaria Grupo Express un contrato de mandato para la administración de vivienda urbana del cual adjunto una copia. (...) "Yo entregue el apartamento en calidad de arrendamiento y jamás he recibido recursos que me obliguen frente al "acreedor anticrético""	"La sociedad ha cumplido con el pago del canon de arrendamiento desde la fecha de suscripción del contrato hasta el mes de febrero de 2020 realizando los pagos cada mes; a partir del mes de marzo del año en curso recibí los pagos cada dos meses hasta el 15 de septiembre, posteriormente no he recibido ningún pago hasta la fecha" "A la fecha la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S. presenta obligaciones vigentes por cumplir a partir de septiembre de 2020, el valor adeudado es de Dos millones Setecientos mil pesos (\$2.700.000.oo)".
B	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"
C	"Los señores (***) conocieron del establecimiento de comercio GRUPO EXPRESS navegando en páginas de internet."	<p>"(...)finalmente de la inmobiliaria Grupo Express llamaron a mis poderdantes, informando que tenían un cliente(...). Una vez realizadas esas reparaciones, de Grupo Express le informaron que el cliente había aceptado y que el canon de arrendamiento quedaría en \$1.500.000 y que no les cobrarían la comisión de manejo o administración que todas las inmobiliarias cobraban(...).</p> <p>(...) mis poderdantes en la que fueron muy enfáticos que se autorizaba únicamente administrar el bien inmueble para ARRENDAMIENTO, (...) procedieron a firmar, y les hicieron entrega del primer canon de arrendamiento (...)</p> <p>Ahora bien en el contrato no venían nombres de quienes arrendaban, únicamente los nombres de los representantes legales de la inmobiliaria quienes se comprometían a responder por el bien entregado (...)"</p>	"Tal y como consta en el contrato de mandato o administración de bien inmueble de fecha 30 de agosto de 2019, de manera expresa mis poderdantes autorizaron a la empresa GRUPO EXPRESS únicamente a administrar el bien inmueble para ARRENDAMIENTO. Así quedó establecido de manera escrita en el documento que ya reposa en su entidad, y los señores (**) fueron muy claros con el establecimiento de comercio que únicamente autorizaban a poner el inmueble en arrendamiento. De ello mis poderdantes recibían mensualmente la suma \$1.500.000, Canon de arrendamiento que mis poderdantes recibieron desde el mes de septiembre de 2019 hasta el mes de noviembre de 2020, en la cuenta de ahorros XXXXXX50-11 de (...)Por ello ellos NUNCA HAN RECIBIDO NINGÚN VALOR POR CONCEPTO DE ANTICRESIS (...)Por lo tanto y como se ha venido manifestando en el presente escrito, mis poderdante nunca recibieron ningún valor por concepto de anticresis ni mucho menos autorizaron a la inmobiliaria para realizar dicho acto, quedando en evidencia la mala fe del establecimiento de comercio Grupo Express"	No reportó información
D	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"	No reportó información, contrato aportado por el "acreedor anticrético"

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

Mandante propietario del inmueble	¿cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	Si usted entregó un inmueble de su propiedad a la inmobiliaria y ésta ha realizado un contrato de anticresis con dicho inmueble, informar si usted recibió recursos que lo obligaban frente al “acreedor anticrético” (quien usa el bien).	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
E	No reportó información, contrato aportado por el “acreedor anticrético”	No reportó información, contrato aportado por el “acreedor anticrético”	No reportó información, contrato aportado por el “acreedor anticrético”	No reportó información, contrato aportado por el “acreedor anticrético”
F	Mandante aportó contrato sin respuesta al cuestionario	Mandante aportó contrato sin respuesta al cuestionario	Mandante aportó contrato sin respuesta al cuestionario	Mandante aportó contrato sin respuesta al cuestionario
G	No reportó información	<i>“(…) actuando en nombre propio y en calidad de mandante de los contratos suscritos el día 28 de junio del año 2018, con la inmobiliaria GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. para la administración de los bienes inmuebles de mi propiedad (…) dentro de las obligaciones pactadas, el mandatario se obligó a la entrega de las utilidades por mensualidades anticipadas entre el primero (01) y entre el cinco (05) de cada mes, pague o no el inquilino, la última utilidad recibida fue el día 5 de noviembre de 2020 correspondiente a los meses de septiembre y octubre de 2020, a la fecha se ha incumplido en la entrega de las utilidades pactadas de los meses de noviembre y diciembre.”</i>	<i>“(…) no por eso se entiende autorizado alterar la sustancia del mandato, que para el presente mandato es la de arrendamiento, el anticresis si bien fue considerado dentro del contrato, no se informó, no se rindió cuentas, y no se recibió dinero producto de un contrato de anticresis. Se conoce por parte de los inquilinos, quienes informan la sociedad mandataria realizó un contrato de anticresis.”</i>	<i>“Los administradores de la sociedad, justifican el incumplimiento en la entrega de las utilidades, por una presunta intervención por parte de la superintendencia financiera, la cual ha congelado sus activos y cuentas bancarias.”</i>
H	<i>“Hace 4 años soy conocedora del ejercicio de labores de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES SAS y con la cual he venido firmando contrato de servicios por Anticresis de bienes inmuebles, dado que por mi situación económica no me había sido posible adquirir una vivienda propia”.</i>	<i>“(…) La oferta de negocio que ofrecía la sociedad la conocí a través de personas cercanas que ya habían realizado contratos y negocios sin ningún contratiempo y daban fé de la integridad de la entidad.  (…)Por el contrato de arrendo del bien inmueble apartamento ellos mediante contrato se comprometieron a pagar un canon de arrendo mensual por valor de \$ 700.000 pesos, el cual sería pagado del 1 al 5 de cada mes a partir de firmado el contrato, los cuales fueron pagados hasta el mes de noviembre de 2020, adeudando a la fecha el mes de diciembre y enero de 2021. ce(sic) un par de años y con mucho esfuerzo y mediante préstamos financieros he logrado conseguir la consecución de un apartamento propio, que como lo manifesté con mucho esfuerzo logre terminarlo en este año 2020, por lo cual para poder pagar mis compromisos adquiridos con la entidad financiera decidí arrendarlo, para ello solicite nuevamente los servicios de la inmobiliaria con quienes no había tenido ningún inconveniente y quienes muy amablemente aceptaron mi solicitud y cambio de ello se pactó un canon de arrendo que recibiría del 1 al 5 de cada mes”.</i>	<i>“(…) Sin embargo de este contrato por servicio de arrendo que yo lo firme por concepto de ARRENDO, solo hasta la fecha de hoy me entero que el actual arrendatario se encuentra en mi bien inmueble no por arrendo sino por Anticres, caso que yo no conocía la situación porque yo lo entregue para ser arrendado como consta el contrato que me permito adjuntar y no como ellos lo entregaron en Anticres”.</i>	<i>“Ahora bien la inmobiliaria GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S venia pagándome un canon por arrendo del bien inmueble apartamento, pero solo hasta el mes de noviembre a la fecha adeuda el mes de diciembre y enero de 2021 y los siguientes que corran del periodo vigente. Sin embargo al no saber la actual condición de la inmobiliaria no sé que pueda pasar con esos recursos y a su vez que puede pasar con mi bien inmueble y mi dinero que son los ahorros de toda mi vida”.</i>

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

12.3.2. Contrato de “anticresis de vivienda urbana”

Este contrato se celebra entre la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., actuando como “DEUDOR ANTICRÉTICO” y una persona natural que se denomina para este contrato “ACREEDOR ANTICRÉTICO”, quien entrega a la firma del contrato una suma de dinero a la sociedad señalada y recibe bajo el concepto de anticresis un bien inmueble administrado mediante la figura de mandato por el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., anteriormente vista, con el fin de que el “ACREEDOR ANTICRÉTICO” lo use como vivienda familiar.

El DEUDOR ANTICRÉTICO no reconoce intereses ni utilidades al “ACREEDOR ANTICRÉTICO” por el dinero recibido, lo cual se entiende compensado con el uso y habitación del inmueble para la vigencia del contrato, sin embargo, se obliga para con el “ACREEDOR ANTICRÉTICO” a la devolución del dinero recibido a la firma del contrato de la misma manera como le fue entregado y a su vez, al finalizar el plazo el “ACREEDOR ANTICRÉTICO” se obliga a la devolución del inmueble recibido.

A continuación, se muestran los apartes más relevantes del contrato:

Nombre del contrato	Contrato de anticresis de vivienda urbana
Partes	<ul style="list-style-type: none"><li>Deudores anticréticos: “GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S (R.C) con NIT. 900.579.198-1 y en representación de ella RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ con cédula No. 5.206.948 expedida en Pasto - Nariño y JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO con cédula No. 12.752.684 expedida en Pasto - Nariño (...)”</li><li>“acreedor anticrético”: La persona interesada en habitar el bien inmueble y quien entrega a la Sociedad un capital.</li></ul>
Objeto del contrato	“PRIMERA: El segundo nombrado (“acreedor anticrético”) recibe en calidad de uso de residencial un inmueble ubicado en: (...) SEGUNDA: GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se declara deudora por la suma total de (...) los cuales serán cancelados por parte del “ACREEDOR ANTICRÉTICO” de la siguiente manera: A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO SE HARÁ LA ENTREGA DEL VALOR TOTAL”. (Negrilla fuera del texto).
Intereses	“TERCERA: Como se trata de un Contrato de Anticresis los intereses o utilidades del dinero serán entregados a la Propietaria del Inmueble, los cuales se entregan en compensación por el uso y goce del inmueble al “acreedor anticrético” en virtud del presente acuerdo por el dinero entregado a la parte Deudora. PARÁGRAFO. La parte deudora no reconocerá intereses ni utilidades al “acreedor anticrético” por el dinero entregado, lo cual se entiende perfectamente compensado con el uso y ocupación del inmueble para la vigencia del contrato, teniendo en cuenta que la negociación objeto del presente es exclusivamente con los DEUDORES ANTICRÉTICOS a saber GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA; teniendo en cuenta (sic) mandato entregado de la Propietaria a la Inmobiliaria por lo tanto es claro que el Propietario no realiza negociación directa con la parte Acreedora (...)” (Negrilla fuera del texto).
Duración	“QUINTA- DURACIÓN, La duración de este contrato es por doce (12) meses prorrogables a mutuo acuerdo, contados desde el día (...) la parte que no quisiese continuarlo o prorrogarlo deberá informar de forma escrita a la otra parte, de su terminación o prorroga con dos meses de anticipación (...)”
Obligaciones del “acreedor anticrético”	“SEXTA El “acreedor anticrético” no podrá realizar ninguna clase de mejoras (...) sin el previo consentimiento escrito de los deudores (...). Al finalizar el plazo devolverá a los deudores el inmueble en el mismo buen estado de conservación como lo recibieron al inicio del mismo y según consta en inventario que se adjunta a este documento, de lo contrario el “acreedor anticrético” autoriza desde este documento que los daños causados sean descontados del valor del anticresis hoy entregado así como deudas de servicios públicos y multas pendientes con la administración; para lo cual en estos últimos se dejará un depósito de los cuales serán devueltos en el momento de entregar paz y salvo o cancelación de facturas pendientes por pagar (...)” SÉPTIMA (...) habitar única y exclusivamente las personas que componen la familia (...) NOVENA. Los servicios públicos (...) serán pagados de manera oportuna a cargo del “acreedor anticrético” (...) DECIMA PRIMERA Se prohíbe a los ocupantes del inmueble el cambio de destinación, el subarriendo o cualquier otra modalidad de tenencia y almacenamiento de sustancias ilícitas (...)” (Negrilla fuera del texto).
Obligaciones del deudor anticrético	“DEVOLUCIÓN DEL DINERO. El dinero será devuelto de la misma manera en cómo fue entregado a la parte Acreedora; o al cónyuge superviviente si fuera el caso; teniendo en cuenta las cláusulas correspondientes a descuentos por daños, facturas o administraciones dejadas de pagar (...) DECIMA En caso de que el inmueble fuere enajenado o perseguido por terceras personas, los deudores anticréticos se obligan a reembolsar el dinero al “acreedor anticrético” sin involucrarlos en procesos judiciales ni pleitos personales”. (Negrilla fuera del texto).

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

Como vemos, en esta relación contractual no interviene el propietario del inmueble, toda vez que, quién recibe los recursos del “ACREEDOR ANTICRÉTICO” es la sociedad objeto de la presente medida, la que a su vez se obliga a su devolución al finalizar el plazo pactado en el contrato.

Bajo esta modalidad la comisión de inspección identificó dieciocho (18) contratos, catorce (14) de ellos respaldados adicionalmente con letras de cambio y uno (1) de ellos con un pagaré, cuyos valores coinciden con el valor entregado por los “ACREEDORES ANTICRÉTICOS” a la sociedad, los cuales ascienden a la suma de ochocientos millones quinientos mil pesos (\$800.500.000).

Número derivado dentro del expediente 2020286479	Deudor Anticrético	“acreedor anticrético”	Valor	Plazo	Desde	Hasta
21	GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.	1	38.000.000	12 meses	12/02/2020	12/02/2021
27 y 30		2	31.000.000	12 meses	11/02/2019	11/02/2020
67		3	37.000.000	12 meses	26/06/2018	26/06/2019
75		4	38.000.000	No aportó contrato	No aportó contrato	No aportó contrato
77		5	50.000.000	12 meses	21/10/2019	21/10/2020
85 y 230		6	65.500.000	12 meses	26/10/2019	26/10/2020
87 y 90		7	60.000.000	12 meses	2/03/2018	2/03/2019
92		8	35.000.000	12 meses	11/02/2020	11/02/2021
100		9	29.000.000	12 meses	7/07/2019	7/07/2020
119 y 252		10	30.000.000	12 meses	1/06/2018	1/06/2019
16 y 133		11	65.000.000	12 meses	1/05/2019	1/05/2020
137 y 253		12	39.000.000	12 meses	1/11/2020	1/11/2021
170 y 237		13	35.000.000	12 meses	21/02/2020	21/02/2021
174 y 236		14	55.000.000	12 meses	1/10/2018	1/10/2019
178 y 251		15	48.000.000	12 meses	22/03/2019	22/03/2020
182 y 238		16	40.000.000	12 meses	26/10/2019	26/10/2020
215		17	50.000.000	12 meses	22/10/2019	22/10/2020
249		18	55.000.000	12 meses	20/04/2018	20/04/2019
		TOTAL	800.500.000			

Analizada la información anterior, los funcionarios comisionados procedieron a requerir a las dieciocho (18) personas que se consideran afectadas por la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES 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 otras preguntas, por lo que se les remitió a la cuenta de correo electrónico por ellos suministrada, un cuestionario, al que dieron respuesta en los siguientes términos; respecto de quienes se ha omitido su identidad para preservar sus derechos fundamentales y se identifican con un número para lo sucesivo en el presente acto:

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
1 <sup>22</sup>	"Conoci a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S, porque mi tía, (...) puso en arriendo un apartamento de su propiedad, cuyos cánones de arrendamiento hasta ese momento se habían pagado de manera puntual"	"La oferta, fue suscribir un contrato de anticresis, (contrato que en Nariño se maneja de manera frecuente), mediante el cual el deudor anticrético entregaba un bien inmueble exclusivo para vivienda y el "acreedor anticrético" entregaba cierta cantidad de dinero, en mi caso treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000). Dicha cantidad debe regresarse al "acreedor anticrético", una vez se termine el contrato, y a la vez se debe hacer devolución de dicho bien inmueble a los deudores anticréticos"	"suscribí un contrato de anticresis y la obligación por la recepción del dinero la asumieron los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía No 12.752.684 De Pasto y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía No 5.206.948 De Pasto, en su condición de representantes legales de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.(...)"	"entregue a los representantes legales del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. la suma de treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000), <b>los cuales fueron entregados en efectivo</b> a los Señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía No 12.752.684 De Pasto y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía No 5.206.948 De Pasto, en su condición de representantes legales de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., Como soporte de lo dicho se suscribió un contrato de anticresis y se suscribió una letra de cambio. Los cuales me permito anexar".	"cambio del dinero entregado, se concedió en anticresis un bien inmueble, no se prometió pagar ningún otro rendimiento, utilidad o intereses, solo se debe hacer devolución de los treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000), entregados en virtud del contrato de anticresis. <b>No se ha recibido por parte de la inmobiliaria nombrada ningún pago, y tampoco se ha hecho devolución los treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000)</b> entregados por concepto de anticresis."	"La Obligación pendiente por cumplir por parte de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S, en virtud del contrato celebrado, corresponde a la devolución de treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000), los cuales me deben reintegrar una vez se cumpla el plazo del contrato, o cuando se incumpla alguna de sus cláusulas".
2 <sup>23</sup>	"Conoci la inmobiliaria por publicidad y en los diferentes buscadores en internet en el 2014, al buscar un apto para vivir bajo la modalidad de anticresis, en los buscadores aparecía esta inmobiliaria, obtuve los teléfonos y la dirección. (...) "	"2. Las condiciones fueron las que ofrecen en este tipo de modelo de anticresis, se entrega un dinero importante, al terminar el contrato ellos le entregan el dinero completo sin ningún tipo de interés o algo por el estilo, claro se debe entregar el inmueble en las mismas condiciones que le entregaron a uno(...). Lo que me llevo a vincularme fue la formalidad del negocio, es decir, un	"3. Quienes recibieron el dinero y firmamos el contrato y lo notaríamos fueron los representantes legales: David Caicedo Guerrero, Richard Rodriguez Muñoz. no se recibió ningún otro documento más que los que anexe en la solicitud a ustedes el contrato en el cual se encuentran las letras de cambio y el contrato notariado y <b>el poder de</b>	"4. <b>El dinero se entregó en efectivo en el mismo banco</b> , los soportes son las letras de cambio que están en el contrato que les envié. Como llevo 6 años, cada año se renovaba el contrato y ellos solicitaban el incremento, el cual realice cada dos año, inicie con 23 millones, a los dos años se incrementó3 millones	"No, el contrato es claro, no se cancela ningún interés, simplemente al finalizar el contrato se reintegra el dinero entregado. "	"La Obligación pendiente por cumplir por parte de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S, en virtud del contrato celebrado, corresponde a la <b>devolución de treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000)</b> , los cuales me deben reintegrar una vez se cumpla el plazo del contrato, o cuando se

<sup>22</sup> 2020286479-021-000  
<sup>23</sup> 2020286479-027-000 y 2020286479-030-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
		contrato notariado, respaldado por letras de cambio y el poder de la propietaria del inmueble que les daba el permiso (sic) para realizar esta actividad con la propiedad. "	la dueña del inmueble dándoles la autorización para hacer el negocio, ningún otro documento"	más y en el 2019 me dijeron que el incremento era de 5 millones más para un total definitivo del ultimo contrato de 31.000.000 de pesos. Cada vez que se incrementaba el contrato se cambiaba el mismo actualizándolo, se lo firmaba en notaria con las letras de cambio con el nuevo valor. En los soportes envidos está el contrato con las letras escaneado por un valor de 31.000.000 de pesos.		incumpla alguna de sus cláusulas".
3 <sup>24</sup>	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario
4 <sup>25</sup>	"Mi clienta conoció o se enteró de esta inmobiliaria por los porteros que se encontraban en ese entonces trabajando en el Conjunto residencial (...) ya que estaba buscando un apartamento o casa para anticresis y habitar con su grupo familiar."	"La oferta comercial que el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S. le ofreció a mi clienta fue de un contrato anticrético de un bien inmueble (...), mi clienta se motivó en adquirir el bien inmueble porque se ajustaba al presupuesto y la ubicación del bien inmueble era ideal". "(...) en cuanto el contrato finaliza en el mes de marzo de 2021, donde haría la entrega del bien inmueble y devolución del dinero por parte del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S."	"Como se menciona anteriormente, el contrato que suscribe mi clienta con GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S. es un contrato anticrético (...), quien recibió el dinero fueron los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con cedula de ciudadanía N. 5.206.948 expedida en Pasto, y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía N. 12.752.654 de Pasto"	"Si, la suma entregada fue de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO (\$38.000.000), y se entregaron a los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con cedula de ciudadanía N. 5.206.948 expedida en Pasto, y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía N. 12.752.654 de Pasto, por el negocio jurídico contrato anticrético del bien inmueble"	"/ NO, ya que ni negocio jurídico fue la entrega de un bien inmueble para ser habitado a cambio de un valor de dinero por un tiempo determinado. "	"Si, el valor adeudado a mi poderdante es de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000) y los documentos que soporta el valor es un contrato anticrético y letra de cambio firmada por los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con cedula de ciudadanía N. 5.206.948 expedida en Pasto, y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía N. 12.752.654 de Pasto"
5 <sup>26</sup>	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario

<sup>24</sup> 2020286479-067-000

<sup>25</sup> 2020286479-075-000

<sup>26</sup> 2020286479-077-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 19

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
627	"Conoci la inmobiliaria en sus instalaciones físicas dónde funcionaba el local comercial"	"El negocio que en el momento se suscribió tuvo como motivo que, como contraprestación del dinero recibido en contrato de Anticresis, la inmobiliaria permitía al "acreedor anticrético" habitar un inmueble que previamente había sido entregado por el propietario del inmueble a la inmobiliaria en administración hasta la finalización del contrato donde las partes tanto la inmobiliaria como deudor anticrético hacia devolución del dinero como el acreedor hacia devolución del inmueble"	"Se suscribe contrató de Anticresis, los recursos los reciben los representantes legales Richard Rodríguez y David Caicedo, espero el cumplimiento de la obligación con la devolución del dinero ya que el propietario del inmueble me ha pedido la restitución del mismo ya que la inmobiliaria no cumplió las obligaciones con él pactadas"	"Se entrego a la sociedad la suma de dinero la misma se encuentra respaldada en el contrato de Anticresis y en título valor, letra de cambio."	"El negocio realizado con mi persona era que a cambio del dinero se permitía vivir en el inmueble hasta tanto durará el contrato, al finalizar el mismo había restitución de dinero y del inmueble correspondiente"	"Si. Una obligación de pagar dinero. Por valor de \$65'000.000 sesenta y cinco millones de pesos. En el derecho de petición inicial se adjunta contrato y título valor"
728	"a.) A la inmobiliaria Grupo Express a través de la red social Facebook, y a sus representantes legales el día que les entregue el dinero, la cual fue una suma de sesenta millones de pesos MCTE"	"b.) Un contrato de anticresis fue la propuesta que nos motivó a hacer el negocio con estas personas ya que por el dinero ellos nos entregaban el inmueble y ellos a cambio trabajaban ese dinero"	"c.) Contrato de anticresis por vivienda urbana. Richard Luciano Rodríguez Muñoz y José David Caicedo Guerrero"	"d.) Se entregó la suma de Sesenta millones de pesos MCTE (60.000.000) esta suma se encuentra verificada en el contrato" (...) En solicitud a su requerimiento le informo que la entrega del dinero (60'000000) de pesos"	"e.) No entregaron ningún tipo de rendimiento, utilidad e intereses"	"f.) Si presentan obligaciones, debido a que nos deben <b>Sesenta millones de pesos MCTE (60.000.000) "</b>
829	"Conoci a la Sociedad por un anuncio virtual en la página Web de AMOREL CENTRO en el muro de "CLASIFICADOS", donde se encontraba el anuncio publicitario de Anticresis de un apartamento, junto con un número telefónico, al cual me comuniqué y fui atendida por un trabajador de la inmobiliaria quien me indico el apartamento y me llevo a las oficinas de la Sociedad ubicada en el Edificio Pasto Plaza oficina 508 de la Ciudad"	"La oferta comercial realizada por la sociedad fue el hacerme entrega para usar y disponer de un apartamento a cambio del pago por concepto de Anticresis por un valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MCTE, más TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000) MCTE, correspondiente al pago por comisión. Debido a la necesidad de buscar un lugar donde vivir con mi familia (...)" "(...) El cumplimiento del pago de	"(...) se realizó la firma del contrato de Anticresis entre GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. (RC), y en representación de ella RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ Y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO, quienes actúan con CONTRATO DE MANDATO del propietario, contrato que los faculta para actuar, y quienes en	No reportó información	"La Sociedad NO se comprometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses por mi dinero entregado, se acordó que se entiende compensado con el uso y ocupación del inmueble."	"La sociedad SI cuenta conmigo con una obligación vigente, la cual corresponde a la devolución de mi dinero por un valor total de <b>TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MCTE</b> , los cuales deben ser devueltos por parte de la sociedad el día 11 de febrero de 2021, como documento que respalde la obligación tengo el contrato de anticresis junto con una letra de cambio firmada por los representantes legales

27 2020286479-085-000  
28 2020286479-087-000 y 2020286479-090-000  
29 2020286479-092-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
	de Pasto, para realizar el respectivo acuerdo."	la obligación correspondiente a los TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MCTE, se acordó que será devuelto en la misma manera como fue entregado, es decir que, al vencimiento del contrato correspondiente al 11 de febrero de 2021, me deben hacer entrega de la totalidad de mi dinero y a su vez yo debo hacer la devolución del bien inmueble"	adelante y para el presente contrato se llamarán DEUDORES ANTICRETICOS, y por otra parte mi persona (...) quien para este mismo acto se denominara ACREEDOR ANTICRETICO, contrato con vigencia de un año."			de la sociedad los señores JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ."
9 <sup>30</sup>	"Conocí de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal, directamente buscando un apartamento en anticresis, me topé con las oficinas de ellos que anteriormente tenían en el edificio Santa Coloma del Barrio Maridiaz de esta ciudad con el nombre de ASEACTIVOS GRUPO EMPRESARIAL".	"Precisamente en este edificio administraban un aparta-estudio que me indicaron y me pareció adecuado el valor al que llegamos de \$25.000.000 (veinticinco millones de pesos) el 10 de julio de 2017. Por la venta que iba a realizar la dueña de ese apartamento, me ofrecieron otro para pasarme y es el que me encuentro en este momento, que me pareció bueno por la cercanía al lugar de mi trabajo. Luego con el último contrato que realizamos y se firmó el 7 de julio de 2. 019 me dijeron que debía aumentar \$4.000.000 para un total de \$29.000.000, como aparece en el contrato actual que envío"	"Anexo contrato "	"d. Si entregue dinero en efectivo como lo menciono anteriormente, los entregue al Sr. José David Caicedo Guerrero, Representante Legal. Además, anexo una copia de la letra de cambio que me firmó."	"e. Ellos no me pagan intereses, el dinero entregado es por la ocupación del inmueble, además cubren las cuotas de administración del edificio donde se encuentra localizado. "	"La obligación que tienen es que, a la entrega del inmueble, el dinero será devuelto según la cláusula novena del contrato"

<sup>30</sup> 2020286479-100-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
10 <sup>31</sup>	"Suscribí dicho contrato, por cuanto en el año 2018 cambié de trabajo y de ciudad de residencia, lo que motivó que tuviera que buscar vivienda para residir, fue así como buscando anuncios de apartamentos en anticresis en la ciudad de Pasto, encontré en la red social Facebook el anuncio y fue así como contacté al teléfono que ahí aparecía, siendo atendida por la señora (***) empleada de dicha inmobiliaria, quien me contactó con el señor Andrés Caicedo, también empleado de la inmobiliaria, quien me mostró varios apartamentos entre ellos el que fue objeto de contrato, previo mandato y autorización de su propietaria"	"A cambio del dinero entregado, en virtud del contrato de anticresis, me fue suministrado el derecho al uso para vivienda del apartamento (...), el cual será entregado o devuelto una vez me sea devuelto el dinero por la suma de \$30.000.000, según contrato vigente hasta el 1o de junio de 2021".	"(...) al momento de suscribir el contrato de anticresis, cancelé el excedente por la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000)"	"En ese momento para reservar el anticresis del apartamento escogido, <b>pagué en efectivo la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)</b> que fueron recibidos por la señora(***), empleada de GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA en la oficina de la inmobiliaria, emitiendo el respectivo recibo de pago. Posteriormente, al momento de suscribir el contrato de anticresis, cancelé el excedente por la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000) también a la mencionada señora (***) en efectivo en las oficinas de la inmobiliaria, momento en que me entregaron copia del contrato firmado y una letra de cambio diligenciada por ellos, por el dinero total entregado en cuantía de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)".	No reportó información	No reportó información

<sup>31</sup> 2020286479- 119 -000 y 2020286479-252-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
11 <sup>32</sup>	"Conoci de la empresa por su página en Facebook, donde tienen sus datos y acudí a las instalaciones donde estaba presente el representante legal, me hablaron y dieron información sobre el contrato de anticresis y los inmuebles que estaban disponibles para negociar "	"Esta inmobiliaria me ofreció mediante la figura de anticresis la opción de adquirir por un año una vivienda de uso familiar a cambio de entregar un monto de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/cte (65.000.000). Me motivó la facilidad que al momento de vencerse el contrato ellos me reintegrarían el dinero en su totalidad, entregado al inicio del mismo."	"La obligación por la recepción de recursos la asumieron el representante legal JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO c.c. 12.752.684 de Pasto y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ c.c. 5.206.948 de Pasto, adjunto una letra de cambio firmada por el señor JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO".	"Entregue la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (65.000.000) al inicio del contrato, a cambio ellos me entregaron el contrato firmado y una letra de cambio, la suma fue entregada a los señores de la pregunta anterior".	"No, ellos no prometieron en ningún momento la entrega de utilidades o intereses por el dinero entregado, sólo se cumplía con lo pactado en el contrato de anticresis. "	"Sí, al vencimiento del contrato de anticresis, ellos tienen que cumplir con la obligación de regresar el dinero que les entregue SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (65.000.000), y yo por mi parte entregó la vivienda en la que me encuentro residiendo actualmente como se encuentra estipulado contractualmente"
12 <sup>33</sup>	"Hace 4 años soy conocedora del ejercicio de labores de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES SAS y con la cual he venido firmando contrato de servicios por Anticresis de bienes inmuebles, dado que por mi situación económica no me había sido posible adquirir una vivienda propia, por ello siempre he venido garantizando vivienda a mi persona y mi núcleo familiar mediante esta modalidad que hasta donde se considera una figura legal. La oferta de negocio que ofrecía la sociedad la conocí a través de personas cercanas que ya habían realizado contratos y negocios sin ningún contratiempo y daban fé de la integridad de la entidad".	"Solo hasta hace un par de años y con mucho esfuerzo y mediante préstamos financieros he logrado conseguir la consecución de un apartamento propio, que como lo manifestó con mucho esfuerzo logre terminarlo en este año 2020, por lo cual para poder pagar mis compromisos adquiridos con la entidad financiera decidí arrendarlo, para ello solicite nuevamente los servicios de la inmobiliaria con quienes no había tenido ningún inconveniente y quienes muy amablemente aceptaron mi solicitud y cambio de ello se pactó un canon de arrendo que recibiría del 1 al 5 de cada mes".	"A la fecha enero del 2021 tengo 2 acuerdos contractuales uno por anticresis de vivienda, vivienda en la cual actualmente me encuentro con mi familia y el otro bien inmueble apartamento está en arrendo, sin embargo, por el contrato de arrendo actualmente no estoy recibiendo ningún dinero, tengo 2 cuotas atrasadas"	"A la mencionada sociedad hice la entrega de 39.000.000 treinta y nueve millones de pesos, los cuales fueron entregados personalmente al administrador y a cambio recibí un pagaré firmado por los representantes legales de la inmobiliaria, por concepto de anticres de vivienda ubicada en la ciudad de Ipiales Barrio Miramar etapa 2 casa 180. Dineros que entregue a cambio de prestación del servicio y que en ningún momento conocía el destino del dinero e inversiones de estos dineros captados por estos servicios brindados mediante el contrato. (...) "	"La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES SAS a cambio del dinero entregado la inmobiliaria me entrega una bien inmueble casa ubicada en la ciudad de Ipiales (...); firmamos un contrato por servicios de Anticres por el lapso de un año prorrogable por otro año más según la inmobiliaria, el cual está siendo efectivo desde el 26 de octubre de 2020. Por el contrato de arrendo del bien inmueble apartamento ellos mediante contrato se comprometieron a pagar un canon de arrendo mensual por valor de \$ 700.000 pesos, el cual sería pagado del 1 al 5 de cada mes a partir de firmado el contrato, los cuales fueron pagados hasta el mes de noviembre de 2020, adeudando a la fecha el mes de diciembre y enero de 2021. Sin embargo, de este contrato por servicio de	"(...)hemos tenido la visita de los propietarios de la casa que tenemos en anticresis a solicitar la devolución del bien inmueble porque ellos en ningún momento la anticresaron sino que lo arrendaron, pero como se los manifestó a ustedes les informe a la propietaria de la casa que yo firme un contrato con la inmobiliaria de Anticres del bien inmueble a cambio de ello entregue un monto monetario, por tanto hasta tanto la inmobiliaria no me haga devolución de mis dineros no hare la devolución del bien inmueble porque yo no tuve diligencias directas con la propietaria del bien inmueble(...) "

<sup>32</sup> 2020286479-016-000 y 2020286479-133-000

<sup>33</sup> 2020286479-137-000 y 2020286479-253-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
					arrendo que yo lo firme por concepto de ARRENDO, solo hasta la fecha de hoy me entero que el actual arrendatario se encuentra en mi bien inmueble no por arrendo sino por Anticres, caso que yo no conocía la situación porque yo lo entregue para ser arrendado como consta el contrato que me permito adjuntar y no como ellos lo entregaron en Anticres."	
13 <sup>34</sup>	"Conocí de la existencia de la empresa a través de su publicidad, además fui hasta las instalaciones de la empresa en el año 2018, conocí al señor José David Caicedo Guerrero con cc 12.752.684".	"Busque la inmobiliaria porque ofrecían Anticresis de apartamentos, lo cual me pareció una buena opción para acceder a un inmueble a través de la modalidad de anticresis el cual es un servicio legal de acuerdo a el código civil art. 2458 y ss". "(...) No sería exactamente un pago de dinero, sino que ellos se comprometen al cabo de un año a reintegrarme el dinero objeto del contrato de anticresis y yo me comprometo a realizar la devolución del goce del inmueble que se me entrego en los términos del contrato de anticresis, contrato que tiene una duración de un año y el cual se vence el 21 de febrero de 2021, para lo cual envíe una solicitud de terminación de contrato a la inmobiliaria el 09 de noviembre del 2020, tres meses antes tal cual como se menciona en la cláusula 5 de mi contrato y solicito se me reintegre la suma \$35.000.000 m/c a la fecha del 21 de febrero del 2021, además como soporte del	"Si suscribí un contrato de anticresis con realizado con la empresa GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES S.A.S (RC), con NIT 900579198-1. La obligación por la entrega de recursos la asume el señor Jose David Caicedo Guerrero con c.c. 12.752.684 de pasto y Richard Luciano Rodriguez Muñoz con cc 5.206.948 de Pasto, representantes legales de Grupo Express Inmobiliaria y distribuidores S.A.S, los cuales son deudores anticreticos".	"Si entregue la suma de treinta y cinco millones de pesos m/c (\$35.000.000) Como soporte de pago del dinero entregado tengo el contrato de anticresis, además de un pagare documentos firmados y autenticados en notaria, la entrega fue en efectivo. El dinero objeto del contrato de anticresis se entregó a la señora(***), por orden del señor Jose David Caicedo Guerrero, quien afirmo que dicha señora hacía las veces de secretaria de la Inmobiliaria y mano derecha de los representantes legales, además era ella quien se encargaba de brindarme toda la información con respecto a los tramites con la empresa y a los pagos de la administración del apartamento en el que	"Al entregar el dinero la inmobiliaria NO me prometió pagar ningún tipo de rendimiento, solo que por el dinero entregado yo podría habitar un inmueble de acuerdo a contrato de anticresis con la inmobiliaria el cual se realizó con las condiciones jurídicas en el que se me entrega el derecho a uso y goce del inmueble".	SI, la inmobiliaria me adeuda la Suma de treinta y cinco millones de pesos m/c (\$35.000.000) esta deuda se generó por el contrato de anticresis"

<sup>34</sup> 2020286479-170-000 y 2020286479-237-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
		contrato se firma un pagare por parte de los representantes legales como deudores del monto entregado"		yo habito objeto de anticresis(...).		
14 <sup>35</sup>	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario	No aportó respuesta a cuestionario
15 <sup>36</sup>	"A. Yo conocí al GRUPO EXPRESS INMBIMARIA por redes sociales exactamente por Facebook en febrero del 2016".	"B. La oferta fue que inicialmente entregara la suma de 42 millones y me entregaban un apartamento para usos de vivienda por un año el cual sería renovado cada año y se aumentaría el monto por valor de 3 millones cada año".	"Se suscribió contrato entre el gerente José David. Caicedo, subgerente Richard Luciano Rodriguez de la inmobiliaria, quienes asumieron la responsabilidad del dinero".	"Si, entregué dinero como dije inicialmente la suma de 42 millones los cuales hasta la fecha están en 48 millones porque por cada año de renovación tenía q aumentar el monto de 2 a 3 millones y fueron entregados en efectivo con respaldo de letra d recambio a la secretaria de la inmobiliaria Fabiola".	"E. No, no se comprometió a entregar ninguna clase de dinero".	"Si tiene la obligación vigente la cual se cumple el 14 de marzo/2021 la suma de 48.000.000 millones "
16 <sup>37</sup>	"Conocimos la sociedad en un anuncio publicado en la cartera de un centro comercial en la ciudad de Pasto, nosotras hace 2 años buscábamos un inmueble (apartamento) en anticresis y el anuncio indicaba un apartamento en anticresis de acuerdo a la oferta que nosotros buscábamos"	"Me contacte al número telefónico: 3105013188, (...) agende una cita para poder visitar el apartamento con el asesor de la inmobiliaria; quien indico se podía anticresar por \$ 40.000.000 (CUARENTA MILLONES DE PESOS) durante un año, (...)".	"Suscribi un contrato de anticresis desde 2018 como acreedora anticrética e Inmobiliaria Grupo Express como Deudores anticréticos (Representantes legales: RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ Y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO)"	"Entregue a Inmobiliaria Grupo Express en el año 2018 en efectivo las suma de \$ 35.000.000 (TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS); este dinero fue entregado personalmente por mi a los representantes legales en las oficinas de la inmobiliaria ubicada en la ciudad de Pasto Nariño. Al completarse un año de contrato para este poder ser renovado por otro año más se entregó la suma de \$ 5.000.000 (CINCO MILLONES DE PESOS) en efectivo, a la secretaria de Inmobiliaria Grupo Express en las oficinas anteriormente mencionadas.	"A cambio del dinero entregado en mención se entregó el inmueble pactado para su uso durante un año, prorrogable según contrato. (...) Aclarando que una vez yo desistiera de continuar con el contrato de anticresis debería entregar el inmueble y ellos entregarían el dinero entregado previamente".	"Al momento mi contrato de anticresis con la inmobiliaria se encuentra vigente hasta el 26 de octubre de 2021"

35 2020286479-174-000 y 2020286479-236-000

36 2020286479-178-000 y 2020285479-251-000

37 2020286479-182-000 y 2020286479-238-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
				Completando la entrega de \$40.000.000 (CUARENTA MILLONES DE PESOS)"		
17 <sup>38</sup>	"El día 19 de octubre 2019 realicé la búsqueda de la palabra clave "anticres" a través del link buscar "Amorel Clasificados" de la página web "www.amorelpasto.com", donde encontré una opción que se ajustaba a mis expectativas, en el anuncio se describió las especificaciones del apartamento, el valor del anticresis y un numero de contacto telefónico de línea fija 7208522"	"Al comunicarme a la línea fija que encontré en su anuncio web "7208522" me informaron que se trataba de la inmobiliaria "GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S" y que tenían 2 opciones de apartamento en "Anticresis" que se ajustaban a mi presupuesto de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/C (\$50.000.000), seleccionando uno de ellos por su ubicación y características, (...) me explicaron que la propietaria del apartamento dejó en poder de la inmobiliaria la administración del Inmueble, por tal razón no podía tener ningún contacto con la propietaria, generándome confianza para continuar con el proceso de legalizar el contrato de Anticresis, explicándome que esta modalidad de Contrato de Anticresis para tener derecho de habitar una vivienda en la región (Departamento de Nariño) es legal y segura, en consecuencia la secretaria de la inmobiliaria, (***) nos dio a conocer los documentos legales de la Sociedad tales como Registro Mercantil ante Cámara de Comercio de Pasto y el RUT, por lo cual para continuar con el	"(...)el día 23 de octubre de 2019 quienes firman el contrato de Anticresis y la letra de cambio que respalda la obligación de devolverme el mismo dinero son los señores José David Caicedo Guerrero identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.752.684 de Pasto y Richard Luciano Rodríguez Muñoz identificado con la cedula de ciudadanía No.5.206.948 de Pasto, Representante legal y suplente respectivamente, del GRUPO EXPRESS. En consecuencia, teniendo en cuenta las características de este tipo de Contrato de Anticresis, quien firma el contrato y la letra de cambio como DEUDOR ANTICRETICO es quien está obligado a reintegrar los mismos dineros entregados a la firma del Contrato en efectivo y sin ninguna rentabilidad, es decir los señores José David Caicedo Guerrero (Representante legal) y Richard Luciano Rodríguez Muñoz (suplente) de la Sociedad".	"Hice entrega en efectivo de un total de CINCUETA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (50.500.000 COP) dinero que le entregue en efectivo a la Secretaria de la Sociedad (***) en la oficina de la Inmobiliaria ubicada en Carrera 24 No. 19 33 Edificio Pasto Plaza Oficina 508, Pasto (Nariño), en pagos discriminados de la siguiente manera:  a) Pago en efectivo por QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000 COP) dinero que le entregue en efectivo a la Secretaria de la Sociedad (***) por concepto de pago comisión apartamento Baccoloni 503 a favor de GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S de acuerdo con el recibo de Caja No.1311 ANEXO. b) Inicialmente para asegurar el contrato de anticresis del apartamento, el día21 de octubre de 2019 realice un anticipo en efectivo por valor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000 COP) dinero que le entregue en efectivo a	"No, teniendo en cuenta que el contrato de anticresis nos permite ocupar el apartamento para uso de vivienda familiar, sin ningún cargo mensual de arrendamiento tal y como reza en el contrato de Anticresis"	"Si, de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000 COP) del contrato de Anticresis, por el uso del bien inmueble como vivienda a la fecha de terminación pactada en el mismo o a la terminación anticipada por autoridad competente o de manera unilateral por parte de la sociedad o por la propietaria del inmueble"

<sup>38</sup> 2020286479-215-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
		proceso realice un pago de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000 COP) por concepto de pago comisión apartamento (...)a favor de GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S (...)"		la Secretaria de la Sociedad (***) a en concepto de separado tal y como consta en el Recibo de Caja No. 0743 ANEXO, como anticipo del contrato de Anticresis. c) El día 23 de Octubre de 2019 se realiza la firma del contrato de Anticresis por CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000 COP), la entrega en efectivo de dicho valor, se realizó en 2 partes, la primera a la firma del contrato por VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000 COP) dinero que le entregue en efectivo a la Secretaria de la Sociedad (***)y el saldo restante, es decir los otros VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000 COP) se entregaron el día 5 de Noviembre de 2019 dinero que le entregue en efectivo a la Secretaria de la Sociedad (***)"		
18 <sup>39</sup>	"(...) me encontraba buscando un apartamento en anticresis, por lo cual recurrí a la INMOBILIARIA GRUPO EXPRESS (...)"	"LA OFERTA COMERCIAL DE GRUPO EXPRESS. Se describe como una inmobilia (sic) encargada de la venta, compra, arrendamiento, anticresis de inmueble, venta sobre planos, inmuebles entregados en consignación y demás actividades que hace unos días me he enterado que tenían las inversiones con rendimiento en sus intereses. Recurrí al	"Los recursos que entregué a la inmobiliaria GRUPO EXPRESS, en dinero en efectivo, para celebrar contrato de anticresis, los dineros fueron recibidos por sus representantes legales RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUCHOZ identificado con C.C. # 5.206.948 y el señor JOSE DAVID	"Se entregó dinero en efectivo, a los representantes legales y sobre el cual se entregó contrato o de anticresis con el mencionado inmueble y quienes firmaron un título valor letra de cambio que se anexa al presente cuestionario".	"(...) por mi contrato no ofreció entregar dineros por rendimientos a mi capital. Sino que el contrato de anticresis al finalizar se debería devolver el valor del contrato por la suma de \$55.000.000 así mismo el grupo debería pagar los cánones de arrendamiento a la propietaria del inmueble. Por lo cual en el momento no han dado	"Tiene la obligación con mi persona de reintegrarme el valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCYTERV (\$55.000.000) por la terminación del contrato de anticresis firmado entre el grupo express y mi persona".

<sup>39</sup> 2020286479-249-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿Cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y qué lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato?	Respecto de la entrega de recursos	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?
		<i> mencionado grupo toda vez que se trataba de una inmobiliaria y que tenía un buen reconocimiento por cumplimiento en la ciudad. Por lo cual pensaba que estaría asegurado mi dinero entregado por el contrato de anticresis".</i>	CAICEDO GUERRERO, identificado con C.C.#12.752.684"		<i> cumplimiento a mi contrato ni mucho menos al contrato de arrendamiento ce (sic) la propietaria del apartamento".</i>	

De acuerdo con lo señalado por los acreedores anticréticos se destaca:

- Los clientes conocieron de la sociedad, por los datos de contacto e información otorgada por redes sociales, voz a voz y en un caso puntual, por publicidad expuesta en un sitio público.
- El contacto y atención a clientes para la formalización del negocio, estaba a cargo de los representantes legales de la sociedad.
- Para los clientes es claro que, conforme a la información recibida por los representantes de la sociedad y el contrato suscrito, se acordó una devolución mutua que obliga a la sociedad a la devolución de los recursos recibidos y a ellos, como acreedores, a la restitución del bien inmueble objeto del contrato de anticresis.
- Los recursos se entregaron por parte de los “acreedores anticréticos” en efectivo directamente a los representantes de la sociedad o excepcionalmente fueron recibidos por la persona que ejercía el cargo de secretaria en el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., por instrucción de los representantes.

12.4. De las obligaciones adquiridas con terceros garantizadas con pagarés, sin contrato de “anticresis” o mandato.

Tal como se mencionó en el numeral décimo primero, los apoderados del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., en respuesta extemporánea al requerimiento de información efectuado por esta Superintendencia, aportaron un cuadro en Excel denominado “LISTADO DE CLIENTES” <sup>40</sup> que contiene 275 registros en cuatro columnas que indican: “propietario, contacto, valor a pagar, apartamento”, el valor promedio registrado en la columna “valor a pagar” es de \$980.000 y la sumatoria total es de \$269.313.000, que se presume de acuerdo con lo dicho por las personas contactadas, podría obedecer al valor mensual que la sociedad debía cancelar a sus clientes.

Del referido archivo se pudo extraer la información de 232 personas respecto de las cuales, la comisión de visita procedió a adelantar la gestión de ubicación en el número de teléfono de celular indicado sin obtener respuesta satisfactoria de la totalidad de las personas identificadas, no obstante, de quienes se obtuvo contacto refirieron los datos de esta Superintendencia con otras personas que también tenían vínculos con la sociedad objeto de investigación, aportando así las pruebas documentales correspondientes que respaldan tal relación.

<sup>40</sup> 2020286479-013

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

Así las cosas, a partir de la información brindada por parte de las personas contactadas en esta gestión se identificó que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., a través de sus representantes legales, JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ, recibían de terceros sumas de dinero en efectivo, respecto de las cuales se obligaban a pagar periódicamente un interés y en un plazo determinado a devolver el capital, estos acuerdos fueron realizados de manera verbal materializados con la firma del pagaré por los citados representantes, sin que mediara contrato alguno que sustentara tal relación.

En el siguiente cuadro, se ha extraído la literalidad del modelo de pagaré utilizado por la sociedad para respaldar las obligaciones contraídas.

Partes	<ul style="list-style-type: none"><li>Deudores "RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ con cedula No. 5.206.948 expedida en Pasto (Nariño) y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO con cedula No. 12.752.684 expedida en Pasto (Nariño) obrando en nombre de grupo express inmobiliaria s.a.s., hacemos las siguientes declaraciones (...).</li><li>Acreedores</li></ul>
Objeto	"Que por virtud del presente título valor pagaremos en la ciudad de Pasto Nariño a la orden de (...) la suma de (...)"
Plazo	"El plazo estipulado será de (...) contados a partir de (...) hasta terminar el (...); día en que se hará la devolución del dinero hoy entregado".
Intereses	"Que sobre la suma debida se reconocerá solo intereses corrientes con un porcentaje del 2% es decir: (...) de pesos, sobre el Capital, el cual se pagará cada mes por anticipado se consignará a la cuenta (...) hasta la terminación de este pagaré hoy firmado".
Clausula aceleratoria:	"LA ACREEDORA podrá declarar insubsistente los plazos de esta obligación, estén o no vencidas, y exigir el pago total judicial o extrajudicialmente cuando el deudor incumpla las obligaciones derivadas del presente documento, para lo cual tendrán un plazo máximo de sesenta días para la devolución del dinero por los deudores".
Terminación anticipada	"Las partes acuerdan que, si el acreedor quisiese dar por terminado el plazo de este documento y solicitar la devolución del dinero antes de la fecha aquí estipulada, los deudores tendrán sesenta días de plazo a partir del preaviso, para hacer la devolución del dinero y en ese lapso no se hará pago de los intereses corrientes (...)"

Bajo esta figura se identificaron once (11) personas vinculadas con la sociedad con trece pagarés (13) suscritos por los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ y JOSE DAVID CAICEDO en nombre del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., en cuantía de seiscientos cuarenta y cinco millones de pesos (\$645.000.000).

Derivado	Número Pagaré	Acreedor	Valor	Plazo	Desde	Hasta	Interés	Recibió rendimientos	Obligaciones pendientes(*)
32 y 34	523	(19)	\$ 35.000.000	12 meses	1/08/2019	1/08/2020	2.5%	SI	N/I
45	3	(20)	\$ 10.000.000	12 meses	31/01/2020	31/01/2021	2.3%	SI	Interés de noviembre y diciembre de 2020 ; y el capital
48	520	(21)	\$ 120.000.000	12 meses	17/09/2109	17/09/2020	*41	SI	Interés de noviembre del 2020 y capital
	516		\$ 110.000.000	6 meses	24/11/2019	24/05/2020	*42	SI	Interés de noviembre del 2020 y capital
50	5	(22)	\$ 61.000.000	12 meses	7/01/2020	7/01/2021	2.5%	SI	Interés de noviembre y diciembre de 2020 ; y el capital

<sup>41</sup> En el contenido del pagaré no se establece el porcentaje de intereses a reconocer, sin embargo, se precisa que mensualmente se reconocerá por rendimiento el valor de \$3.400.000.

<sup>42</sup> En el contenido del pagaré no se establece el porcentaje de intereses a reconocer, sin embargo, se precisa que mensualmente se reconocerá por rendimiento el valor de \$3.000.000.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

Derivado	Número Pagaré	Acreeedor	Valor	Plazo	Desde	Hasta	Interés	Recibió rendimientos	Obligaciones pendientes(*)
51	4	(23)	\$ 20.000.000	12 meses	7/01/2020	7/01/2021	2.3%	SI	Interés de noviembre y diciembre de 2020 ; y el capital
			\$ 40.000.000	12 meses	16/03/2020	16/03/2021	2,50%	SI	Interés de noviembre y diciembre de 2020 ; y el capital
52	516	(24)	\$ 21.000.000	12 meses	11/01/2019	11/01/2020	2%	SI	Interés de noviembre y diciembre de 2020 ; y el capital
53	57	(25)	\$ 25.000.000	12 meses	5/07/2020	5/07/2021	3%	SI	Interés de diciembre de 2020 y la "utilidad"
57	516	(26)	\$ 35.000.000	12 meses	15/06/2018	15/06/2019	2%	SI	\$ 35.000.000
58	SN	(27)	\$ 58.000.000	12 meses	12/09/2020	12/09/2021	*43	SI	\$ 58.000.000
150	522	(28)	\$ 50.000.000	05 meses	1/08/2020	1/01/2021	2%	SI	Intereses del mes de diciembre de 2020
217	518	(29)	\$ 60.000.000	12 MESES	5/09/2019	5/09/2020	2%	N/I	\$3.600.000 Correspondiente a intereses
T O T A L			\$ 645.000.000						

(\*) No se pudo cuantificar el valor de los intereses adeudados, en razón a que los clientes no entregaron cifras precisas

Respecto del vínculo con la sociedad y el estado de sus obligaciones, las personas manifestaron los siguientes aspectos:

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato? ¿Entregó a la señalada sociedad sumas de dinero?	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?,
19 <sup>44</sup>	"yo conocía a la inmobiliaria en cuestión, tengo un apartamento y fui para ver como lo dejaba en arriendo, los señores me recibieron la solicitud y además me hablaron de unos prestamos que ellos hacían y pagaban unos intereses"	"yo hize (sic) un depósito por valor de \$ 35.000.00.oo, y ellos me entregaron un pagare No. 523 notariado y firmado mensualmente me pagaban 875.000.oo, mil pesos los cuales pagaron hasta el mes de octubre" (...) "el pagare se prorrogó automáticamente por otro año más"	No reportó información	"mensualmente me pagaban 875.000.oo"	No reportó información
20 <sup>45</sup>	"Yo conocí a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y a su Representante legal por recomendación de un amigo, (...) me comento acerca de la existencia de la sociedad y fue con el con quien yo me acerque a una sede de la sociedad y nos reunimos con los representantes legales"	"la oferta comercial que me motivo a vincularme fue el porcentaje de interés mensual acordado (2.3%) además de las fechas de pago entre los cinco primeros días del mes, como conocía por recomendación de que eran cumplidos en los pagos y el valor pagado por el interés me resulto adecuado decidí acceder al vínculo establecido."	"sí, el contrato que se firmo es un pagare, (Pagare No. 003), adjunto a este correo una foto del documento en cuestión, la obligación de este contrato era entre la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA y mi persona " (...) "yo entregue diez millones de pesos (\$ 10.000.000 COP) en efectivo, fueron entregados directamente a los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ y	"Si, el acuerdo fue recibir un interés mensual del 2.3% lo que representaba Doscientos treinta mil pesos (\$ 230.000 COP) mensuales, yo recibí los intereses desde el mes de enero a octubre de este año".	"a la fecha la sociedad presenta la obligación del pago de los intereses el mes de noviembre y diciembre además yo exprese ante ellos mi deseo de finalización del vínculo y por tanto me deben el monto entregado inicialmente (...) tienen la obligación de la devolución de los diez millones de pesos (\$10.000.000), el único documento que poseo es el pagare que adjunto a este correo"

<sup>43</sup> En el contenido del pagaré no se establece el porcentaje de intereses a reconocer, sin embargo, se precisa que mensualmente se reconocerá por rendimiento el valor de \$1.160.000.

<sup>44</sup> 2020286479-032 y 34

<sup>45</sup> 2020286479-045-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 30

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato? ¿Entregó a la señalada sociedad sumas de dinero?	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?,
			JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO, en su oficina en la ciudad de pasto, bajo el concepto de un pagaré"		
21 <sup>46</sup>	"Por medio de publicidad general, (clasificados amorel) donde fue publicado por su inmobiliaria, un apartamento en anticresis."	"por su ardua trayectoria y cumplimiento como inmobiliaria, acepte la propuesta de entregar una cantidad de dinero, a cambio de pago del interés mensual."	"Si, Dos (2) pagares." (...) "Si entregue sumas de dinero en efectivo, los dineros fueron entregados a la Inmobiliaria y recibidos por los señores José David Caicedo Guerrero y Richard Luciano Rodríguez Muñoz. Dichas sumas de dinero se entregaron por concepto de pago de intereses."	"Si, a cambio del dinero entregado en efectivo, he recibido los intereses."	"Si, tienen obligaciones vigentes por cumplir, Dos (2) Pagares por el valor de: 1) Pagare N° 516 por el valor de \$110'000.000, fecha inicial el 24 de noviembre del 2019, vencimiento final, 24 de mayo del 2020. 2) Pagare N° 520 por el valor de \$120'000.000, fecha inicial el 17 de septiembre de 2019, vencimiento final, 17 de septiembre del 2020. Para un total de: Doscientos treinta millones de pesos (\$230'000.000)" Más el interés del mes de noviembre del pagare N° 516 (\$3'000.000)"
22 <sup>47</sup>	"Conocí a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., por medio de mi sobrino (...)."	"(...) los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con cédula de ciudadanía número: 12.752.684 de Pasto, y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ identificado con cédula de ciudadanía número: 5.206.948 de Pasto, nos propusieron a mi sobrino y a mi invertir dinero en su sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., a través de un contrato de PAGARÉ (título valor), para que ellos a su vez los inviertan en la actividad comercial de bien raíz. Esta oferta me prometía y garantizaba unos intereses del 2% mensual. Es por ello que accedí a este negocio que en su momento consideré legal y seguro para poner a trabajar mis ahorros. Al año siguiente se renovó el contrato por un año más, e incrementando el dinero de inversión a un valor de SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$61.000.000), con fecha enero de 2020 hasta enero de 2021 incrementando el porcentaje de intereses al 2.5%."	"En la actualidad tengo un contrato de PAGARÉ (título valor) con el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. que se firmó el 7 de enero de 2020 por un valor de SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$61.000.000) con un rendimiento del 2.5 %. Anexo copias del contrato de PAGARÉ No. 005 (título valor)".	"Evidentemente la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. me entregó un rendimiento del 2.5% a cambio de mi dinero invertido realizado a través del contrato de PAGARÉ No. 005 (título valor). Esto se cumplió hasta octubre de 2020."	"Hasta la fecha la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. me adeuda un valor total de SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$61.000.000) por terminación del contrato de PAGARÉ No 005 (título valor) especificados anteriormente. De estos además me adeuda los intereses por el contrato de PAGARÉ No 005 (título valor) que corresponden a los meses noviembre y diciembre de 2020"

<sup>46</sup> 2020286479-048-000  
<sup>47</sup> 2020286479-050-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 31

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato? ¿Entregó a la señalada sociedad sumas de dinero?	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?,
23 <sup>48</sup>	"En 2017 conocí a la sociedad <b>GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.</b> , por medio la dueña de un aparta-estudio al cual me llevó la inmobiliaria para realizar un contrato de anticresis. Posteriormente, en reunión con ellos, se firmó el contrato de anticresis que duró desde noviembre de 2017 hasta noviembre de 2018, es decir, un año".	En enero de 2019 los señores <b>JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO</b> identificado con cédula de ciudadanía número: 12.752.684 de Pasto, y <b>RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ</b> identificado con cédula de ciudadanía número: 5.206.948 de Pasto, me propusieron invertir mis ahorros en su inmobiliaria <b>GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.</b> , a través de un contrato de <b>PAGARÉ (título valor)</b> , para que ellos a su vez los inviertan en la actividad comercial de bien raíz. Esta oferta me prometía y garantizaba unos intereses del 2% mensual. Es por ello que accedí a este negocio que en su momento consideré legal y seguro para poner a trabajar mis ahorros. Al año siguiente se renovó el contrato por un año más, es decir, desde enero de 2020 hasta enero de 2021 incrementando el porcentaje de intereses al 2.3%.	"En la actualidad tengo dos contratos de PAGARÉ No. 004 (título valor) con el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. El primero, se firmó el 7 de enero de 2020 por un valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000) con un rendimiento del 2.3%. El segundo, se firmó el 16 de marzo de 2020 por un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) con un rendimiento del 2.5 %. Anexo copias de ambos contratos de PAGARÉ No. 004 (título valor). "	"Efectivamente la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. me entregó un rendimiento del 2.3% a cambio de mi dinero invertido con el primer PAGARÉ No. 004 (título valor). Y por el segundo PAGARÉ No. 004 (título valor), me entregó un rendimiento del 2.5% por cada mes cumplido. Esto se cumplió hasta octubre de 2020."	"Sí, como anteriormente lo expuse, el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. me debe el valor total de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000), más los meses de interés (noviembre y diciembre de 2020) que equivalen a un valor de DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$2.920.000)."
24 <sup>49</sup>	"Identifico al señor David Caicedo por su familia, ya que hace varios años fueron vecinos(...). Igualmente identifico a su esposa Elizabeth Martínez, quien también conocí hace mucho tiempo atrás, y con quien reestablecimos conversación respecto a la empresa de su esposo después de un reencuentro en el colegio de su hija"	"Recurrí a la inmobiliaria ya que, (como lo mencioné anteriormente), al dialogar con (***) , esposa del Señor David Caicedo, le comenté que buscaba un apartamento en anticresis en un lugar cerca al centro, para el cual disponía de \$21'000.000 de pesos. Frente a esta situación, y teniendo en cuenta que no había disponibilidad por dicho valor, me propuso dar el dinero en préstamo a la inmobiliaria y disponer de los intereses para pagar arrendamiento, solución que me pareció muy acertada."	"En el mes de enero de 2019, acepté la propuesta y realizamos el contrato por concepto de un pagaré correspondiente a la suma de \$21'000.000 de pesos, con un interés del 2% mensual (para ese año) que serían cancelados entre el 11 y el 17 de cada mes, documento que fue firmado y autenticado en notaría como se indica en los soportes que se anexan a continuación:" (...) ""El dinero fue entregado en las instalaciones del Edificio Pasto Plaza Oficina 508, de manera personal al señor David Caicedo en presencia de su otro representante Richard Rodríguez (...)"	"De acuerdo con lo establecido en el contrato, GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S en el año 2019 realizó el pago de intereses correspondientes al 2% mensual sobre el capital. Para el año 2020 se hizo un incremento del interés mensual al 2.3%, los cuales se cancelaron de manera oportuna hasta el mes de marzo, posteriormente debido a la situación generada por la pandemia, se retrasaron los pagos de algunos meses, quedando hasta el momento pendientes por cancelar los intereses de noviembre y diciembre"	"GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S tiene pendiente la devolución del capital que entregué como préstamo por un valor de \$21.000.000 de pesos, así como también el pago de intereses correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del presente año, los cuales corresponden a la suma de \$483.000 mensuales. Se adjunta soporte de los pagos realizados hasta el momento"

<sup>48</sup> 2020286479-051-000

<sup>49</sup> 2020286479-052-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato? ¿Entregó a la señalada sociedad sumas de dinero?	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?,
25 <sup>50</sup>	"Conocimos primero al señor David Caicedo por que (sic) tenía varios negocios dentro de la ciudad los cuales visitamos con frecuencia La Inmobiliaria, Restaurante relaciones personales que caracterizaban a David por su seriedad y sentido de colaboración."	"Conocíamos la inmobiliaria y siempre queríamos buscar un apartamento para anticresis, pero no confiábamos en otras empresas inmobiliarias por motivos de casos que ya se habían visto en nuestra ciudad y queríamos alguien de confianza y GRUPO EXPRESS se caracterizaba por ello, además no contábamos con el capital suficiente así que decidimos aceptar la oferta de entregar el dinero que teníamos en calidad de PAGARE a cambio de recibir un interés mensual el cual nos serviría para pagar el arriendo de nuestra casa"	"Un pagare (adjunto copia) Responsables el señor David Caicedo y el señor Richard Rodriguez Devolución total del dinero por parte de Grupo express y/o sus representantes legales" (...), "A. 25.000.000 contrato pagare (andres Caicedo) hermano de David Caicedo representante encargado en ese tiempo de GRUPO EXPRESS B. 10.000.000 inversiones one life entrega a David Caicedo"	"A. Intereses por el dinero (3%) nos han pagado 4 meses correspondientes a los meses de Agosto / Septiembre / Octubre / Noviembre. B. Aun nada"	"A. Porcentaje Interés del mes de Diciembre (750.000) B. Utilidad"
26 <sup>51</sup>	"Los conocí mediante un anuncio en una página de internet donde ofrecían apartamentos en anticresis, así firme un contrato por un anticresis de un apartamento por \$35.000.00 en el año 2016".	"Decidí vincularme con la empresa GRUPO EXPRESS, porque era más seguro según mi decisión entregar la suma de dinero con una inmobiliaria la cual llevaba varios años en el mercado, necesitaba un apartamento bajo la modalidad de anticresis y por eso decidí tomar el apartamento (...), entregue \$35.000.000 el contrato se firmó por un año (...), al finalizar ese periodo necesitaba trasladarme a otro sitio de la ciudad, (...) me buscaron otro apartamento (...) por otro año más (...), periodos en los que estuve bajo la modalidad de anticresis, (...) necesite nuevamente trasladarme (...)me dijeron que en esa zona no trabajaban pero que lo que podíamos hacer era firmar un pagaré por los \$35.000.000 y ellos me darían un interés por ese dinero \$680.000 y con ese valor buscar por mi cuenta un apartamento para arrendar y así firme un pagare con ellos por \$35.000.000 en el mes de junio de 2018 y desde ese entonces ellos me han pagado los intereses por ese dinero (...)"	"Tengo un pagaré por valor de \$35.000.000 firmado el 15 de junio de 2018, los deudores son el Señor Richard Luciano Rodríguez y José David Caicedo, el pagare se encuentra firmado por ellos y autenticado en notaria" (...) "Entregue el dinero en efectivo a los señores Richard Luciano Rodríguez y David Caicedo Guerrero en aquel entonces los entregue para un apartamento en modalidad de anticresis, después de dos años firme el pagaré para recibir un interés por el dinero."	"Si me pagarían la utilidad del 2% por el dinero entregado desde junio de 2018 me han venido pagados intereses por este concepto."	"Me adeudan la suma de \$35.000.000 y tengo un pagaré firmado por ellos"

<sup>50</sup> 2020286479-053-000

<sup>51</sup> 2020286479-057-000

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

No.	¿Describa detalladamente cómo conoció la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y/o a su Representante Legal?	¿cuál fue la oferta comercial de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y que lo motivó a vincularse a su propuesta de negocio?	¿Suscribió algún tipo de contrato? ¿Entregó a la señalada sociedad sumas de dinero?	¿La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. a cambio del dinero entregado, le prometió pagar algún rendimiento, utilidad o intereses?	A la fecha, ¿la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S presenta con usted obligaciones vigentes por cumplir en virtud del contrato celebrado?,
27 <sup>52</sup>	"Llego a conocer a la sociedad Grupo Express Inmobiliaria y distribuidores por medio de anuncios de finca raíz en establecimientos de la región".	La inmobiliaria nos ofreció varios apartamentos en la modalidad de anticres, por el valor de 58 millones optamos por un apartamento ubicado en la calle 15 # 34-76, esto con el fin de no continuar arrendando y aminorar gastos en el hogar. Después, de cumplido el tiempo de este contrato, se llegó al acuerdo con la inmobiliaria de no continuar con el anticresis si no percibir una utilidad mensual del 2% por el valor del antiguo anticresis (58 millones de pesos)	"Actualmente tenemos un pagaré firmado por los representantes legales Richard Rodriguez y Jose David Caicedo, se adjunta copia del mismo. Dicho pagare finaliza a un año en el cual se espera la retribución del dinero invertido". (...) "Se entregó la totalidad del dinero al señor Jose David Caicedo, (sic) se adjunta pagaré como documento de soporte".	Como se menciona en el pagaré se llegó al acuerdo de que la inmobiliaria pagaría un interés mensual por la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS (1'600.000). Este valor fue recibido durante los meses de septiembre y octubre de 2020.	La inmobiliaria me adeuda la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (58'000.000), adjunto pagaré como constancia del mismo.
28 <sup>53</sup>	"A los señores de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S y a su representante David Caicedo los conocí por referencias de amistades que habían trabajado con ellos".	"En primer lugar fui en busca de un apartamento en anticres pero no tenían disponible ninguno, por lo que me sugirieron hacer un título valor como préstamo del dinero que tenía, por medio de un pagare del cual recibiría un interés del 2% mensual para la cancelación del arriendo de un apartamento."	No reportó información	"La sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S por concepto del título valor de \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) me entregaban el rendimiento del 2% mensual lo cual equivalía a \$1.000.000 de pesos."	"A la fecha el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S me adeudan los intereses del mes de diciembre del presente año que equivale a 1.000.000 de pesos" (...)""
29 <sup>54</sup>	"La manera en la cual se conoció al grupo exprees inmobiliaria fue a través de publicidad general ofreciendo los servicios de arriendo y anticres como inmobiliaria"	"la oferta comercial ofrecida fue el anticres de un apartamento ya que no poseo bien inmueble alguno y este dinero era el ahorro de mi trabajo el cual fue utilizado para dicho anticres"	"si tenemos un documento firmado y autenticado por dicha inmobiliaria el cual enviare como documento adjunto"	"a la fecha me adeudan un monto de 3.600.000 como intereses de dicho dinero".	N/I

Como vemos, quienes entregaron recursos a la sociedad bajo la expectativa de recibir un rendimiento fijo en un plazo determinado, conocieron de ella, inicialmente por su interés en actividades inmobiliarias tales como arrendamiento o anticresis y fue en el contacto con los representantes que conocieron de dicha oportunidad de “inversión” o “préstamos”, según lo indican, a la que accedieron como una contraoferta bien porque el capital disponible del interesado no era suficiente para celebrar un negocio de anticresis o porque se finalizó el contrato de anticresis y continuaron bajo esta modalidad.

La obligación de reconocimiento de intereses fue cumplida por la sociedad, sin embargo, aproximadamente desde noviembre de 2020 cesaron los pagos, por lo que, de conformidad con lo manifestado por los quejosos, a la fecha se adeuda capital e intereses.

12.5. 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 2020286479 y

<sup>52</sup> 2020286479-058-000  
<sup>53</sup> 2020286479-150-000  
<sup>54</sup> 2020286479-217-000

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 34

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.

en el expediente respectivo, se tiene que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., ha celebrado contratos de anticresis y contraído “préstamos” respaldados con pagarés, con la obligación de devolver el dinero entregado por sus contrapartes, más un rendimiento previamente establecido (para el caso de las obligaciones respaldadas con pagarés), a partir de los cuales presenta obligaciones vigentes a corte de 31 de enero de 2021 con por lo menos veintinueve (29) personas, por un monto total de mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$1.445.500.000), no obstante, se desconoce a la fecha la totalidad de operaciones celebradas por la sociedad y el monto correspondiente, máxime cuando se conoció un listado que involucra a 232 personas que presuntamente se encuentran vinculadas con la sociedad bajo la misma estructura negocial.

RESUMEN GENERAL (Personas)					
CONTRATOS DE ANTICRESIS		PAGARÉS		TOTAL GENERAL	
No	VALOR	No.	VALOR	No	VALOR
18	\$ 800.500.000	11	\$ 645.000.000	29	\$ 1.445.500.000

Nº CLIENTE	SE PRESENTA EN CONDICIÓN DE	VALOR	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO
1	"acreedor anticrético"	\$ 38.000.000,00	13/02/2020
2	"acreedor anticrético"	\$ 31.000.000,00	14/01/2019
3	"acreedor anticrético"	\$ 37.000.000,00	22/06/2018
4	"acreedor anticrético"	\$ 38.000.000,00	1/03/2020
5	"acreedor anticrético"	\$ 50.000.000,00	18/10/2019
6	"acreedor anticrético"	\$ 65.500.000,00	30/10/2019
7	"acreedor anticrético"	\$ 60.000.000,00	23/02/2018
8	"acreedor anticrético"	\$ 35.000.000,00	11/02/2020
9	"acreedor anticrético"	\$ 29.000.000,00	26/06/2019
10	"acreedor anticrético"	\$ 30.000.000,00	1/06/2018
11	"acreedor anticrético"	\$ 65.000.000,00	27/04/2019
12	"acreedor anticrético"	\$ 39.000.000,00	26/10/2020
	"acreedor anticrético"		
13	"acreedor anticrético"	\$ 35.000.000,00	20/02/2020
14	"acreedor anticrético"	\$ 55.000.000,00	28/09/2018
15	"acreedor anticrético"	\$ 48.000.000,00	14/03/2019
16	"acreedor anticrético"	\$ 40.000.000,00	20/11/2019
17	"acreedor anticrético"	\$ 50.000.000,00	21/10/2019
18	"acreedor anticrético"	\$ 55.000.000,00	17/04/2018
19	Acreedor - Pagaré	\$ 35.000.000,00	1/08/2019
20	Acreedor - Pagaré	\$ 10.000.000,00	31/01/2020
21	Acreedor - Pagaré	\$ 120.000.000,00	17/09/2109
	Acreedor - Pagaré	\$ 110.000.000,00	24/11/2019
22	Acreedor - Pagaré	\$ 61.000.000,00	7/01/2020
23	Acreedor - Pagaré	\$ 20.000.000,00	7/01/2020
	Acreedor - Pagaré	\$ 40.000.000,00	16/03/2020
24	Acreedor - Pagaré	\$ 21.000.000,00	11/01/2019
25	Acreedor - Pagaré	\$ 25.000.000,00	5/07/2020
26	Acreedor - Pagaré	\$ 35.000.000,00	15/06/2018
27	Acreedor - Pagaré	\$ 58.000.000,00	12/09/2020
28	Acreedor - Pagaré	\$ 50.000.000,00	1/08/2020
29	Acreedor - Pagaré	\$ 60.000.000,00	5/09/2019
VALOR RECIBIDO Y QUE SE OBLIGO DEVOLVER		\$ 1.445.500.000,00	

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

**12.6. Del patrimonio líquido de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**

Teniendo en cuenta que los señores JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ representantes legales de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., no aportaron la totalidad de la información solicitada por esta Superintendencia desde el pasado 27 de noviembre de 2020 y que a la fecha de expedición del presente acto administrativo ha cesado toda comunicación por parte de los investigados y/o sus apoderados, se requirió a la Autoridad Fiscal a fin de obtener la correspondiente información tributaria de la sociedad entre los años 2018 y 2019<sup>55</sup>.

En tal sentido, se tiene que desde el año 2018 a corte del 31 de enero de 2021 la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. se encuentra obligada con por lo menos veintinueve (29) personas por una cifra de mil quinientos cuarenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$1.445.500.000), que supera ampliamente el 50% del último patrimonio líquido reportado por la Autoridad Fiscal a cierre de diciembre 31 de 2019.

***De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.***

**DÉCIMO TERCERO.** 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, propiamente respecto de los recaudos identificados bajo la modalidad de “anticresis” y “préstamos” respaldados con pagarés.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se tiene que según su objeto social realiza actividades inmobiliarias, que se centran en la celebración de contratos de mandato para administrar inmuebles bajo la oferta de no cobrar comisión por esa gestión y asegurar el pago a los propietarios, aun cuando no exista cumplimiento de los tenedores del inmueble, quienes reciben de la inmobiliaria el bien bajo la figura que la sociedad ha denominado “anticresis”.

La oferta de sus productos y/o servicios se realizaba a personas indeterminadas, a través de la publicidad en redes sociales y sitios públicos, de acuerdo con la descripción efectuada por los clientes que aportaron información a esta Autoridad, quienes afirmaron haberse vinculado a su propuesta de negocio gracias a la información conocida por sus anuncios publicitarios y el voz a voz.

Así, se conoció que, la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., adquiere dentro de esta dinámica negocial, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales, recibe una suma de dinero de dicho tercero “acreditor anticrético”, obligándose a restituir la suma previamente recibida en igual cantidad y género al vencimiento de la fecha que hayan acordado, que según los contratos analizados corresponde a un plazo de doce (12) meses. La existencia de dicha obligación se prueba y es reconocida por las partes, dentro del contrato que GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., titula como “contrato de anticresis de vivienda urbana”.

Conforme a dicho soporte probatorio, esta Autoridad pudo determinar que: i. Existe un acreedor y un deudor, este último que corresponde a GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y

---

<sup>55</sup> 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 2020286479-017, oficio del 18 de diciembre 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

DISTRIBUIDORES S.A.S.; ii. El “acreedor anticrético” entrega una suma de dinero en pesos a la sociedad; iii. A cargo del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se encuentra la obligación de restituir dicha suma de dinero al vencimiento del contrato; iv. La restitución del dinero implica que se debe realizar en igual calidad y género.

Entonces bien, aun cuando se esté en presencia de un contrato cuyo título resulta indicativo de un contrato de “anticresis”, importa a efectos de la presente resolución y de la actividad desarrollada por el sujeto de la presente medida, la obligación explicada por la cual adquiere la posición de deudor.

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte de GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., cuando especifica: “(...) GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S se declara deudora por la suma total de (...) los cuales serán cancelados por parte del “ACREEDOR ANTICRÉTICO” de la siguiente manera: A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO SE HARÁ LA ENTREGA DEL VALOR TOTAL (...)”, suma que fue entregada en efectivo directamente a los representantes de la sociedad o a los empleados de la misma por ellos designados para el efecto, tal como lo afirmaron los dieciocho (18) clientes vinculados bajo esta modalidad, que aportaron información a esta Superintendencia.

El pago de la obligación que asume la sociedad se realiza de la siguiente manera: “(...) DEVOLUCIÓN DEL DINERO: El dinero será devuelto de la misma manera en cómo fue entregado a la parte Acreedora; o al cónyuge supérstite si fuera el caso (...)”.

Así, el contrato que la sociedad ha denominado “anticresis de vivienda urbana” contempla para ella la obligación frente a su “acreedor anticrético” de devolver la suma de dinero recibida, y a su vez presupone la entrega de un inmueble de propiedad de un tercero, recibido previamente para su administración bajo la figura de “mandato”, por medio de la cual el propietario del inmueble faculta a la sociedad para que “en forma exclusiva ADMINISTRE de la manera que considere oportuno con el ánimo de entregar una rentabilidad mensual con el valor pactado”.

Entonces, el uso del bien inmueble entregado al “acreedor anticrético” para su habitación no extingue la obligación inicial, ya que la deuda a cargo de la sociedad de devolver la suma recibida de parte del “acreedor anticrético” continúa vigente, de tal manera que con la entrega del bien inmueble no se satisface, de manera alguna, la obligación dineraria. En consecuencia, no se evidencia contraprestación de bien o servicio cierto por la obligación que adquiere GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., frente a cada uno de los “acreedores anticréticos”.

De otra parte, en el contrato de mandato se encuentra definido que es GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., quien se obliga para con el propietario del inmueble a reconocer una “utilidad” fija mensual por su administración, y este a su vez adquiere la obligación de “respetar la intimidad de los residentes del inmueble y de la misma manera no obstaculizar el manejo interno del inmueble, así como tampoco hacer contacto directo con el tomador sino es por medio de la agencia, para evitar así distintas interpretaciones y responsabilidades de las cláusulas y obligaciones”, de tal suerte que el valor entregado por el “acreedor anticrético” lo recibe directamente la sociedad, convirtiéndola en deudora, así las cosas no hay relación alguna entre el propietario del inmueble y su tenedor “acreedor anticrético”, situación que fue ratificada por los clientes en su relato de los hechos

Así, al margen de la denominación que reciban las partes en el contrato, es evidente la calidad en la que actúan, operación que convierte a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. en deudora de su “acreedor anticrético”.

Del análisis realizado a los dieciocho (18) contratos de “anticresis” conocidos en el desarrollo de la presente actuación, no se observó que el vínculo haya llegado a su fin, es decir, que la

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

sociedad sujeto de la medida haya restituido al finalizar el contrato el valor recibido al “acreedor anticrético”, sin embargo, en atención a lo expuesto por los clientes identificados con los números 23, 26 y 27 quienes a la fecha presentan obligaciones vigentes “préstamos” garantizados con pagarés, manifestaron que ellos fueron clientes iniciales de la inmobiliaria bajo la modalidad de “anticresis” y que al término de ese contrato se presentó la oportunidad de continuar el vínculo con la sociedad mediante la opción de recibir un interés fijo mensual por el “préstamo” de estos recursos, lo cual fue garantizado mediante la firma de un pagaré por parte de los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ y JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO en representación del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., sin que medie contrato alguno que sustente tal relación.

De esta manera se identificó que adicionalmente a las obligaciones asumidas en desarrollo de los contratos de anticresis, los representantes en nombre de la sociedad asumieron pasivos para con terceros garantizados con pagarés a cambio de una rentabilidad fija mensual, operación que no se encontraba abierta al público en general dentro de su modelo de negocio, sino que se ofrecía de manera particular una vez las personas requerían los servicios de la inmobiliaria y manifestaban su disponibilidad de dinero en efectivo.

Conforme al soporte probatorio recabado, esta Autoridad pudo determinar que el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., adquiere dentro de su dinámica comercial obligaciones bajo la modalidad de contrato de anticresis 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 bajo la modalidad de “préstamos” a reconocer una rentabilidad fija, actividades que venían desarrollando aproximadamente desde el año 2016, según lo manifestaron los clientes.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de los señalados sujetos, al haber adquirido obligaciones con terceras personas y asumir bajo esta última figura la obligación de pagar rentabilidades fijas, 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 supuestos de captación consagrados en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 por parte de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.***

**DÉCIMO CUARTO.** Que las únicas entidades autorizadas para manejar, aprovechar o invertir recursos captados del público son las instituciones financieras vigiladas por esta Superintendencia, condición que no es predicable del sujeto 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:

#### **14.1 De los supuestos de captación artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015**

- **Numeral 1°**

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 medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

*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 31 de enero del 2021, la sociedad sujeta de la presente medida se encuentra obligada con por lo menos veintinueve (29) personas por una cifra de mil cuatrocientos cuarenta millones quinientos mil pesos (\$1.440.500.000), sin prever en forma real y viable, la entrega de bienes o servicios a cambio.

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 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 2018 y 2019, 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 sitios públicos y de manera personal a través de los 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.

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 veintinueve (29) personas.

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

**DÉCIMO QUINTO.** 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 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 Financiero<sup>56</sup> cuenta con facultades para practicar visitas de inspección 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,

---

<sup>56</sup> Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

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 cautelar de que trata el artículo 108 del EOSF, 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 Financiera<sup>57</sup> 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 administrativas<sup>58</sup>.

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

**DÉCIMO SEXTO.** 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 ley<sup>59</sup>, 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 legítima<sup>60</sup>.

Para proteger los recursos del público, el legislador<sup>61</sup> 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 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

<sup>57</sup> 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”

<sup>58</sup> Ley 489 de 1998, artículo 6.

<sup>59</sup> Artículo 335 Constitución política de Colombia

<sup>60</sup> Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

<sup>61</sup> 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

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 vigiladas<sup>62</sup>, 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 6º del Decreto 4334 de 2008.

A partir de la expedición de la normatividad especial posterior<sup>63</sup> 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 SÉPTIMO.** Que, según los hechos descritos a lo largo del presente acto administrativo, se evidenció que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., asumió pasivos que no ha cancelado al corte del 31 de enero de 2021, con por lo menos veintinueve (29) personas, por un monto total de mil cuatrocientos cuarenta millones quinientos mil pesos (\$1.440.500.000), 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, circunstancia que obliga a esta Superintendencia, a imponerle cualquiera de las medidas previstas en el numeral 1º del artículo 108 del EOSF.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que en el artículo 1º 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.

Con el fin de adelantar la correspondiente intervención que consagra el artículo 1º y 7º del Decreto antes citado, se hace necesario remitir copia de la presente decisión, así como de la actuación administrativa a la Superintendencia de Sociedades, entidad competente de forma privativa para adelantar la mencionada intervención.

**DÉCIMO NOVENO.** Que en atención a los resultados de la actuación administrativa que nos ocupa, al acervo probatorio que hace parte de la misma, el cual fue descrito tanto en el correspondiente informe de inspección como a lo largo 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. y los

---

<sup>62</sup> Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

<sup>63</sup> Decreto 4334 de 2008.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 41

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, en consideración a que según las pruebas que obran en el respectivo expediente, incurrieron en captación masiva e ilegal de dineros del público, enmarcándose en lo establecido en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Despacho,

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR** a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y a los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., 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 ésta, 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y a los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, realizar de manera inmediata la devolución de los recursos captados ilegalmente.

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

**ARTÍCULO CUARTO. REMITIR** a la Superintendencia de Sociedades una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente a la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, 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 correspondiente proceso de intervención.

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

**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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1 y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y de los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y de los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, 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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. identificada con el NIT. 900.579.198-1, y de los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales 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.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

Hoja No. 43

*Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

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

**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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y a los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales, por intermedio de sus apoderados MARIA CAMILA PASTAS QUIROZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.233.188.210 y tarjeta profesional 345.998 como abogada principal o JAIME D. HERNÁNDEZ CHÁVES identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.012.281 y tarjeta profesional 77.051 en calidad de abogado suplente, 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 5 días del mes de marzo de 2021.

**SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO**

**ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS**

Proyectó: MFRB  
Revisó: JAPP/ACSR/JCTD/

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0188 DE 2021

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 GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.579.198-1, y los señores JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.752.684 y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.206.948 en su calidad de representantes legales.*

## Notificaciones

**GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**

[grupoexpressinmobiliariapasto@gmail.com](mailto:grupoexpressinmobiliariapasto@gmail.com)  
[GRUPOEXPRESSINMOBILIARIA@HOTMAIL.COM](mailto:GRUPOEXPRESSINMOBILIARIA@HOTMAIL.COM)

**MARIA CAMILA PASTAS QUIROZ**

Apoderada Principal

**GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**

[quirozmcamila@gmail.com](mailto:quirozmcamila@gmail.com)

**JAIME D. HERNÁNDEZ CHÁVES.**

Apoderado Suplente

**GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**

[Jaime.hernandez.oficina@hotmail.com](mailto:Jaime.hernandez.oficina@hotmail.com)