

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Radicación: 2022025918-014-000

Fecha: 2022-07-12 17:26 Sec.día 1137

Anexos: No

Trámite: 576-576 IN SITU PARA PREVENCIÓN DEL EJERCICIO ILEGAL

Tipo doc: 80-RESOLUCIONES

Remitente: 90000-90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

Destinatario: 901388968-8-CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 0886 DE 2022

(12 de julio)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., identificada con el NIT. 901.388.968-8, representada legalmente por el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.075.282.739.

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

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial, de las conferidas en el artículo 108 y en el literal b) del numeral 5° del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo previsto en los numerales 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

<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

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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.”*

**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, está hoy contenida en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 2015, que 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:

---

<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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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:

"(...)7. Ordenar y dirigir la práctica de visitas con el fin de obtener conocimiento sobre los asuntos de su competencia.

8. Ordenar, dentro del ámbito de su competencia, las investigaciones administrativas, la práctica de pruebas, los traslados a los interesados y adoptar las decisiones y medidas que resulten necesarias.

(...)

10. Desplegar las medidas a su alcance para prevenir el ejercicio ilegal de la actividad financiera, aseguradora y del mercado de valores.

11. 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.

12. Coordinar las medidas de intervención administrativa y las medidas cautelares que se profieran en las investigaciones relacionadas con el desarrollo de actividades, negocios y operaciones propias de las entidades supervisadas, sin la debida autorización estatal.

(...)"

**SÉPTIMO.** Que el Decreto 4334 de 2008, modificado por la Ley 1902 de 2018, 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 es sujeto de la presente medida administrativa la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., identificada con NIT. 901.388.968-8.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 Duitama (Boyacá) del 6 de junio de 2022<sup>4</sup>, se tiene:

Razón Social: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.  
NIT: 901.388.968-8  
Domicilio Principal: Duitama – Boyacá  
Matrícula: 99210  
Fecha Matrícula: junio 20 de 2020  
Fecha Renovación: febrero 14 de 2022  
Grupo NIIF: Grupo III - microempresas  
Dirección Domicilio: Carrera 18 No. 14-11 oficina 202 del municipio de Duitama (Boyacá) pero sus actividades las viene desarrollando en la Calle 14 No. 17-63 del mismo municipio  
Correo Electrónico: ALEXISS.PRO@GMAIL.COM  
Teléfono Comercial: 3144144555

- La sociedad fue constituida por documento privado del único accionista de fecha 17 de junio de 2020, registrado en la Cámara de Comercio de Duitama el 20 de junio del mismo año bajo el número 20624 del Libro IX, con la razón social de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.
- La persona jurídica CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico: ALEXISS.PRO@GMAIL.COM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procesamiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- La sociedad tiene como Representante Legal al señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.075.282.739, el cual fue nombrado por documento privado del 17 de junio de 2020 del único accionista, registrado en la Cámara de Comercio el 20 de junio del mismo año bajo el número 20624 del libro IX.
- La composición accionaria de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. certificada<sup>5</sup> al 15 de marzo de 2022, por su representante legal, es la siguiente:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	% PARTICIPACIÓN	VALOR
DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLES	1.075.282.739	100%	\$ 100.000.000

- Por documento privado del 17 de junio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio el 20 de junio de 2020 bajo el número 20625 del Libro IX, el señor DEINER ALEXANDER SOLÓRZANO GONZÁLEZ comunica que el único accionista ejerce situación de control sobre la sociedad de la referencia.

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

*“(…) CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA LÍCITA, DE ORDEN CIVIL Y COMERCIAL, TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO, EN ESPECIAL AQUELLAS RELATIVAS AL ESTUDIO, DISEÑO Y PLANEACIÓN, CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES, LA REALIZACIÓN DE MEJORAS, ADICIONES MODIFICACIONES, RESTAURACIONES, PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS, CONSULTORÍAS ESTUDIO DISEÑO, PLANEACIÓN EN PROYECTOS DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA EJECUTAR PROYECTOS DE URBANISMO POR SÍ O POR TERCERAS PERSONAS, LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE SU URBANIZACIÓN, PROGRAMACIÓN, PROMOCIÓN, VENTA DE LOTES O DE UNIDADES HABITACIONALES, LOCALES COMERCIALES O INDUSTRIALES QUE RESULTE DE LA EDIFICACIÓN, DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES, PARCELACIONES, O URBANIZACIONES EN BIENES PROPIOS O DE TERCEROS BIEN SEAN DE PLANES DE VIVIENDA, PROMOCIÓN CONSTITUCIÓN Y ASOCIACIÓN DE EMPRESA O SOCIEDADES QUE TENGAN POR OBJETO LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES O LOS NEGOCIOS SOBRE*

<sup>4</sup> Radicado 2022025918-014-000

<sup>5</sup> Radicado 2022025918-006-000 - 36 RESPUESTA A REQUERIMIENTO - RTA 2022025918-001-000\_SUPERFINANCIERA.zip - 4. CERTIFICACIÓN ACCIONARIA – Archivo: CERTIFICACION ACCIONARIA.pdf

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

*PROPIEDAD RAÍZ, INVERSIONES EN PROPIEDADES INMUEBLES PARA ENAJENARLOS O DESARROLLAR PROYECTOS DE EDIFICIOS, ESTANDO FACULTADA LA SOCIEDAD PARA RESERVAR PARA SÍ O PARA LOS ACCIONISTAS LAS ÁREAS QUE A BIEN TENGAN, PARA ARRENDAMIENTO O EXPLOTACIÓN COMERCIAL, EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE NEGOCIOS ADEMÁS DE LA COMPRAVENTA RELACIONADA CON LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ, TALES COMO FINANCIAMIENTO, ARRENDAMIENTO, FIDEICOMISO, ADMINISTRACIÓN, USUFRUCTO, CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (...)*

*(...) ASUMIR OBLIGACIONES A CARGO DE TERCEROS, REALIZAR PAGOS, DACIONES EN PAGO, Y RENOVACIÓN DE OBLIGACIONES PRINCIPALES O ACCESORIAS, PROPIAS O DE TERCEROS EN EL TERRITORIO NACIONAL O EN EL EXTERIOR. INVERTIR O RECIBIR INVERSIONES SOCIALES, ENTIDADES O PERSONAS EXTRANJERAS. REALIZAR OPERACIONES DE MANDATO (COMISIÓN, AGENCIA ETC.) Y CORRETAJE SOBRE ACTIVOS INTANGIBLES, BIENES MUEBLES E INMUEBLES. REALIZAR OPERACIONES DE CAMBIO, PRESTAMOS, DESCUENTO, DAR O RECIBIR GARANTÍAS, AVALAR O NEGOCIAR EN GENERAL VALORES EN EL TERRITORIO NACIONAL O EN EL EXTERIOR Y EN GENERAL TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS Y ACCESORIOS Y CONEXOS A TODO LO ARRIBA MENCIONADO, RELACIONADO EN LA EXISTENCIA Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD Y CUALQUIER OTRO QUE SEA CONDUCENTE PARA ALCANZAR SATISFACTORIAMENTE SU OBJETO SOCIAL LLEVADO A CABO CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA EN EL TERRITORIO NACIONAL O EN EL EXTERIOR”.*

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

**NOVENO.** Que por información anónima recibida en esta Entidad y por las consultas efectuadas en fuentes abiertas de información, se tuvo conocimiento que a través de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. ubicada en la ciudad de Duitama (Boyacá), se promueve un modelo de negocio consistente en recibir recursos de terceros con la promesa de pagar una rentabilidad mensual.

**DÉCIMO.** Que con el fin de confirmar la información recabada, 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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<sup>6</sup> de esta Autoridad, el 8 de febrero de 2022 al correo electrónico inscrito en el registro mercantil, conforme consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Duitama 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. E68164486-S<sup>7</sup> expedido por el servicio de envíos de Colombia 4-72.

Sin embargo, el 21 de febrero del 2022, se reenvió el oficio de requerimiento de información a la carrera 18 No. 14-11 Oficina 202 del municipio de Duitama, Boyacá, toda vez que la comunicación remitida inicialmente, no había sido atendida.

No obstante, la comisión de inspección ante los inconvenientes del suministro de información por parte de la sociedad inspeccionada, se desplazó el 14 de marzo de 2022 al domicilio registrado de la Constructora ubicado en la carrera 18 No. 14-11 Oficina 202 en el municipio de Duitama (Boyacá), lugar en el que no se encontró dicha entidad, por lo que se realizó una búsqueda en fuentes abiertas de información, identificando un perfil público en la red social Facebook asociado al nombre de la sociedad, encontrando su actual dirección de ubicación en la calle 14 No. 17-63 del municipio de Duitama, en donde finalmente fueron atendidos por el representante legal, a quien se le explicó el objetivo de la actuación administrativa.

<sup>6</sup> Oficio número 2022025918-001 del 8 de febrero del 2022 suscrito por la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero.

<sup>7</sup> Radicado 2022025918-002 Prueba envío documento

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En ese orden, para garantizar el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso al sujeto de la presente medida, se le puso de presente al representante legal, que durante el desarrollo de la actuación administrativa, adicional al requerimiento de información que se le había entregado, la sociedad se encontraba en la libertad de aportar toda la información y/o documentación que requiera, con el objeto de demostrar que en el desarrollo de sus actividades no se encuentra adelantando ninguna de las actividades propias y exclusivas de las entidades vigiladas por esta Superintendencia.

### *Del acervo probatorio*

**DÉCIMO SEGUNDO.** La presente medida tiene como soporte la información obtenida en desarrollo de la actuación administrativa y que consta en el informe de visita, así como en el correspondiente expediente identificado con el número 2022025918 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer y concluir sobre las actividades desarrolladas por la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Información aportada por la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.
  - 1.1. Modelo de negocio
  - 1.2. Contratos suscritos entre la sociedad y sus clientes para desarrollar su modelo de negocio
  - 1.3. Relación de clientes
  - 1.4. Situación financiera de la sociedad
  - 1.5. Información de los productos financieros de la sociedad
2. Información disponible en redes sociales

### **12.1. De la información aportada por la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.**

Mediante documento radicado en esta Autoridad el 28 de marzo de 2022, el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, en su calidad de representante legal de la sociedad, dio respuesta<sup>8</sup> al requerimiento de información efectuado, precisando los siguientes aspectos sobre los temas planteados:

#### **12.1.1. Del modelo de negocio**

*“Las principales líneas de negocio implementadas dentro de la sociedad son cuatro:*

- **EMPEÑO:** *Esta es la figura jurídica que utiliza la organización y que le permite garantizar los créditos o préstamos utilizando como garantía los bienes muebles del deudor.*
  - a. *Directo: El inmueble con el que se inicia el negocio es de un tercero, quien le pone valor a la propiedad. Luego Smart Terra busca a un tercero que tenga ese capital y se lo entregue al dueño del inmueble, celebrando un contrato de anticresis entre esos dos terceros. Una vez ese contrato caduco, quien se posesiona del inmueble lo devuelve a su dueño original. Aquí la sociedad hace el proceso únicamente de intermediación entre las partes y a su vez cobra una rentabilidad del 3% a cualquiera de las partes o a las dos.*
  - b. *Sub-arriendo: El inmueble que se da como prenda es de la sociedad, permitiendo que un tercero lo reciba en garantía que le genera adicionalmente una rentabilidad que oscila entre el 3% y el 4%. Esta operación se estipula a través del contrato de Anticresis entre Smart Terra y el acreedor, recibiendo este último 12 letras de cambio por valor de la rentabilidad y una treceava por el capital completo que se debe retornar.*

---

<sup>8</sup> Radicado 2022025918-006

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

*La empresa cuenta con un área de caja y tesorería y a través de este departamento se hacen transacciones de recibo y entrega de los dineros y en otras ocasiones a través de las cuentas de la sociedad o del representante legal. Todos debidamente soportando (sic) entre las partes que intervienen.*

- **INVERSIÓN:** *La organización establece un contrato de inversión, mutuo o préstamo, en donde, una de las partes entrega en calidad de préstamo un capital acordado y por este servicio se le retorna dicho capital con sus respectivos intereses. Se firma un contrato entre las partes por un máximo de 12 meses con posibilidad de renovación. Junto con este contrato se entregan 12 letras de cambio por la rentabilidad generada que oscila entre el 3% y el 4% y una treceava letra de cambio por el valor del capital a retornar.*
- **PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN:** *La organización primero vende los proyectos que ha planificado y luego cuando tiene el número de compradores que aseguran el punto de equilibrio, se dispone a la construcción del mismo.*
- **ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES:** *La organización gestiona una asesoría integral y de manejo para venta y para arriendo de diferentes inmuebles.*

*Los clientes de la sociedad son vinculados a esta a través del equipo del área comercial, es decir, los asesores y líderes comerciales, se encargan del ofrecimiento de las líneas de negocio anteriormente expuestas.*

*Se utilizan canales de marketing digital y plataformas virtuales con información clara y oficial emitida por la organización, que es dispuesta para el equipo comercial.*

*Una vez el cliente contacta al equipo de la sociedad, los asesores y fuerza comercial se encargan de informar al cliente de manera personalizada despejando todas las dudas que haya para la posible firma del contrato que soporte cada línea de negocio. Una vez firmado el contrato se autentica en notaria y este es alojado dentro de la organización.*

*Vale la pena aclarar que, a la fecha de emisión de esta respuesta, la empresa está al día con los pagos de rentabilidades a todos los clientes relacionados en la base de datos de la carpeta “LISTADO DE CLIENTES SMART TERRA (...)”<sup>9</sup>.*

### 12.1.2. De los contratos suscritos entre la sociedad y sus clientes para desarrollar su modelo de negocio

El señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ aportó copia digital de 455 contratos<sup>10</sup> discriminados por cada sede: 251 contratos de Duitama, 67 contratos de Tunja y 137 contratos de Sogamoso, mediante los cuales la sociedad recibe recursos de terceros y se obliga a su devolución, garantizándolos con letras de cambio y en los que reconocen el pago de una rentabilidad mensual, a través de los negocios jurídicos denominados “Constitución de Anticresis”, “Inversión de Capital” y “Mutuo”.

Para el efecto, la comisión de visita realizó una revisión a la documentación aportada, identificando aquellos contratos que se encontraban vigentes al momento de la inspección, cuyo resultado se presenta a continuación:

#### Cuadro No. 1

---

<sup>9</sup> Radicado 2022025918-006

<sup>10</sup> Radicado 2022025918-006 - 5. CONTRATACIÓN SMART TERRA



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad	Tipo contrato						Total Contratos	
	Anticresis		Inversión de Capital		Mutuos y/o sin contratos. Sólo letra		Cantidad	Valor
	No. Contratos	Valor	No. Contratos	Valor	No. Contratos	Valor		
DUITAMA	195	3.526.750.000	31	586.000.000	4	112.000.000	230	4.224.750.000
SOGAMOSO	133	2.193.500.000	3	40.000.000	0	0	136	2.233.500.000
TUNJA	63	1.370.500.000	3	100.000.000	0	0	66	1.470.500.000
<b>Total Contratos</b>	<b>391</b>	<b>7.090.750.000</b>	<b>37</b>	<b>726.000.000</b>	<b>4</b>	<b>112.000.000</b>	<b>432</b>	<b>7.928.750.000</b>

Valores expresados en pesos

### 12.1.2.1. Contrato de “Constitución de Anticresis”

Este contrato se celebra entre la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA 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 deshabitado de propiedad del DEUDOR ANTICRÉTICO para que éste lo arriende única y exclusivamente a través de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.

El DEUDOR ANTICRÉTICO reconoce a título de remuneración al ACREEDOR ANTICRÉTICO por el dinero recibido entre el 3% y el 4% del valor del contrato o como “*parte de canon de arrendamiento de un bien inmueble*”. Así mismo, el DEUDOR ANTICRÉTICO se obliga para con el ACREEDOR ANTICRÉTICO a la devolución del capital 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 restitución del inmueble recibido.

Como garantía del cumplimiento de la obligación adquirida por el DEUDOR ANTICRÉTICO, el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ suscribe letras de cambio a favor del ACREEDOR ANTICRÉTICO tanto por el capital como por la remuneración mensual pactada, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen<sup>11</sup>:

<sup>11</sup> Radicado 2022025918-006 - 5. CONTRATACIÓN SMART TERRA/Tunja. Se reserva la información del beneficiario para preservar sus derechos constitucionales.



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Concepto	Contrato de “Constitución de Anticresis de (...)”
Partes	DEUDOR ANTICRÉTICO: DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. ACREEDOR ANTICRÉTICO: La persona interesada quien entrega a la Sociedad un capital.
Objeto de la anticresis	<b>“PRIMERA:</b> El señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ (...) da en anticresis al señor (...) el siguiente bien inmueble: Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de la jurisdicción municipal de Duitama, denominado Lote 14 de la manzana E que forma parte de la urbanización Cerrito Encantado (...)”
Precio	<b>“SEGUNDA:</b> El precio de la presente CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS es por la suma de TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000) los cuales se entregarán el día (...) <b>en efectivo por parte del ACREEDOR ANTICRÉTICO al DEUDOR ANTICRÉTICO (...)</b> ” (Negrilla fuera del texto).
Remuneración	<b>“Parágrafo primero:</b> De común acuerdo las contrapartes establecemos que el <b>DEUDOR ANTICRÉTICO cancelará por concepto de remuneración a favor del ACREEDOR ANTICRÉTICO el cuatro por ciento (4%) del valor establecido como precio en esta cláusula (...)</b> o como parte de canon de arrendamiento de un bien inmueble (...)” (Negrilla fuera del texto)
Garantía	<b>“TERCERA:</b> Los contratantes acuerdan que, <b>a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación adquirida por el DEUDOR ANTICRÉTICO a favor del ACREEDOR ANTICRÉTICO</b> , suscribe 7 letras de cambio (...) <b>Parágrafo primero:</b> (...) EL DEUDOR ANTICRÉTICO se obliga a cancelar a favor del ACREEDOR ANTICRÉTICO los valores establecidos y garantizados con las letras (...)” (Negrilla fuera del texto).
Tiempo	<b>“CUARTA:</b> La CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS es por un término de duración de seis (06) meses prorrogables de común acuerdo (...) día en el cual <b>EL DEUDOR ANTICRÉTICO devolverá el capital pactado en el presente contrato y EL ACREEDOR ANTICRÉTICO restituirá el inmueble</b> descrito en la cláusula primera de este documento, la letra No. 1 (...) y los documentos de esta CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS (...)” (Negrilla fuera del texto).
Tradición	<b>“QUINTA: EL DEUDOR ANTICRÉTICO aclara que la propiedad es de su nombre</b> y se encuentra con Número de Matricula (...) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama Boyacá y declara que el inmueble que hoy da en ANTICRESIS se encuentra libre de hipotecas, pleitos, demandas civiles y empeños. (Negrilla fuera del texto).
Destinación y Autorizaciones	<b>“SEXTA:</b> Las partes acuerdan que el inmueble de esta CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS se entregará deshabitado, y esta oportunidad <b>EL ACREEDOR ANTICRÉTICO AUTORIZA al DEUDOR ANTICRÉTICO para que lo arriende única y exclusivamente a través de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.</b> , igualmente establecen que sobre el inmueble no se podrá hacer otra transacción diferente a la expuesta en esta CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS por consiguiente, el estado físico del Lote se encuentra en excelentes condiciones quitando así responsabilidad de uso a EL ACREEDOR ANTICRÉTICO por conservación y mantenimiento del inmueble. <b>Parágrafo:</b> Si al momento de la terminación del presente contrato de anticresis el inmueble se encuentra arrendado y el contrato de arrendamiento están en término de vigencia inicial o prorrogado, <b>las partes acuerdan que el DEUDOR ANTICRÉTICO lo recibirá y continuará a través de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S con el contrato hasta el vencimiento del plazo, o hasta que este lo estime pertinente (...)</b> (Negrilla fuera del texto).
Obligaciones	<b>“SÉPTIMA:</b> (...) EL DEUDOR ANTICRÉTICO que en este caso es el mismo propietario del inmueble se hará responsable de todos los gastos de servicios públicos, pago de impuestos, mantenimiento del Lote y no podrá realizar actividades contrarias a la Ley, al orden público y a las buenas costumbres”.
Cláusulas adicionales	<b>“CUARTA:</b> En caso que la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., se declare en quiebra, el representante legal el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, es quien se hace responsable de hacer la devolución del dinero de la presente constitución de anticresis en su totalidad, para quedar a paz y salvo con EL ACREEDOR por posibles acciones derivadas del incumplimiento al no terminar las actividades pactadas.”

Tal como se señaló en el Cuadro No 1, bajo esta modalidad la comisión de inspección identificó trescientos noventa y un (391) contratos vigentes, suscritos entre los años 2020 y 2022 por valor total de siete mil noventa millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.090.750.000), distribuidos entre las tres sedes de operación de la sociedad, esto es, en los municipios de Duitama, Sogamoso y Tunja.

De la revisión efectuada por la comisión de visita a la documentación aportada por el representante legal de la sociedad, se identificó que cuatro inmuebles de propiedad del DEUDOR ANTICRÉTICO según se señala en los contratos, fueron entregados simultáneamente en diversos contratos de “CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS”,

Así, se pudo identificar que cuatro (4) inmuebles fueron entregados en “CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS”, en por lo menos trescientos (380) contratos, distribuidos de la siguiente forma:

Inmueble	Ciudad del Contrato	No de veces que figura en contratos

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

<i>Inmueble</i>	<i>Ciudad del Contrato</i>	<i>No de veces que figura en contratos</i>
Cra. 16 No. 26-18 de Duitama	Duitama	82
	Sogamoso	37
	Tunja	3
<b>Total inmueble</b>		<b>122</b>
Calle 22a No. 40-15/19 Apto 401 Duitama	Duitama	95
	Sogamoso	85
	Tunja	46
<b>Total inmueble</b>		<b>226</b>
Lote 14 Manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	3
	Sogamoso	7
	Tunja	12
<b>Total inmueble</b>		<b>22</b>
Lote de terreno Vereda Bejucal - Campoalegre Huila	Duitama	7
	Sogamoso	1
	Tunja	2
<b>Total inmueble</b>		<b>10</b>
<b>Total No. de veces que se entregaron en "ANTICRESIS" estos 4 inmuebles.</b>		<b>380</b>

A continuación, se presenta una muestra<sup>12</sup> de la relación de contratos por sede en donde se entregó de manera simultánea el bien Lote 14 Manzana E Urbanización Cerrito Encantado en "CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS" en doce contratos a diferentes ACREEDORES ANTICRÉTICOS, en el mes de febrero de 2022.

### DUITAMA

<i>No</i>	<i>Nombre Contrato</i>	<i>Dirección inmueble</i>	<i>Ciudad inmueble</i>	<i>Valor contrato</i>	<i>Interés reconocido</i>	<i>Fecha suscripción o Inicio</i>	<i>Fecha Vencimiento</i>
42	Constitución de anticresis de un lote	Lote 14 Manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	15.000.000	4,0%	14/02/2022	14/08/2022
51	Otro si al Contrato de Anticresis	Lote 14 Manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	7.000.000	4,0%	18/02/2022	18/02/2023
53	Constitución de anticresis de un lote	Lote 14 Manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	19/02/2022	19/02/2023

### SOGAMOSO

<sup>12</sup> Se omite la información de los suscriptores de los contratos identificándolos en el presenta acto con un número para preservar su derecho a la intimidad.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No.	Nombre Contrato	Dirección inmueble	Ciudad inmueble	Valor contrato	Interés reconocido	Fecha suscripción o Inicio	Fecha Vencimiento
96	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	15.000.000	4,0%	3/02/2022	3/02/2023
98	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	5/02/2022	5/02/2024
101	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	10.000.000	4,5%	7/02/2022	7/02/2023
104	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	15.000.000	4,0%	9/02/2022	9/02/2023
105	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	8.000.000	4,0%	9/02/2022	9/02/2023
107	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	31.000.000	4,2%	10/02/2022	10/02/2023
118	Constitución de anticresis de un Lote de Terreno	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	16/02/2022	16/02/2023

### TUNJA

No.	Nombre Contrato	Dirección inmueble	Ciudad inmueble	Valor contrato	Interés reconocido	Fecha suscripción o Inicio	Fecha Vencimiento
33	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	12.000.000	4,0%	4/02/2022	4/02/2023
34	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	6.000.000	4,0%	5/02/2022	5/02/2023
43	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,5%	18/02/2022	18/02/2024
44	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	10.000.000	5,0%	19/02/2022	19/08/2022
45	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	21/02/2022	21/08/2022
46	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	21/02/2022	21/02/2023
47	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	20.000.000	4,0%	22/02/2022	22/02/2023
48	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	17.500.000	4,0%	25/02/2022	25/02/2023

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No.	Nombre Contrato	Dirección inmueble	Ciudad inmueble	Valor contrato	Interés reconocido	Fecha suscripción o Inicio	Fecha Vencimiento
49	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	10.000.000	4,0%	25/02/2022	25/02/2023
50	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	13.000.000	4,0%	25/02/2022	25/08/2022
51	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	10.000.000	4,0%	28/02/2022	28/08/2022
56	Constitución de anticresis de un Lote	Lote 14 manzana E Urbanización Cerrito Encantado	Duitama	12.000.000	4,0%	5/03/2022	5/03/2023

### 12.1.2.2. Contrato de “Inversión de Capital”

Mediante esta modalidad contractual la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. recibe recursos de terceros para el desarrollo de sus actividades de construcción, por los que reconoce una tasa de interés mensual que oscila entre el 3.5% y 5% mensual durante el tiempo de duración del contrato, obligación que se respalda con la suscripción de letras de cambio tanto por el valor total del capital recibido como por el valor mensual que se reconoce a título de interés.

A continuación, se presenta una imagen<sup>13</sup> a manera de ejemplo de una de las letras suscritas que acompañan cada uno de los referidos contratos:



En el mencionado contrato se estipulan las condiciones que van a regir la relación comercial entre las partes, cuyas características más relevantes se exponen a continuación:

Concepto	Contrato de “Inversión de Capital”
Partes	EMPRESA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. INVERSIONISTA: La persona interesada quien entrega a la Sociedad un capital.
Objeto del contrato	<b>“PRIMERA:</b> El presente contrato, tiene como objeto la inversión económica de un tercero en las construcciones de los inmuebles que realiza la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. las cuales requieren de capitales diversos, por lo que permite la inversión de capitales de terceras personas, a quienes se les otorga un porcentaje del 4% del total del capital invertido (...) <b>Parágrafo primero:</b> El monto de la inversión realizada en el presente contrato, se encuentra especificado y aceptado por las partes”

<sup>13</sup> Radicado 2022025918-006 - 5. CONTRATACIÓN SMART TERRA/Tunja. Se reserva la información del beneficiario para preservar sus derechos constitucionales.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

<b>Monto de la inversión</b>	<b>"SEGUNDA:</b> El INVERSIONISTA manifiesta en este acto, que aporta como monto de inversión económica a la obra civil en construcción: "Altos de la Paz", localizada en la (...) de la ciudad de Duitama – Boyacá, la suma de (...) acuerdo económico que la <b>CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. declara recibido a total y entera satisfacción, sirviendo este documento como suficiente recibo</b> " (Negrilla fuera del texto).
<b>Precio y forma de pago</b>	<b>"CUARTA:</b> El valor total de la inversión realizada por "EL INVERSIONISTA" es de (...) y el pago de la utilidad o ganancia referida será entregada únicamente "AL INVERSIONISTA" (...). <b>Los contratantes acuerdan que, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación adquirida por la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. a favor del INVERSIONISTA,</b> el señor DEINER ELEXIS SOLORZANO GINZALEZ identificado con C.C 1.075.282.719, suscribe trece (13) letras de cambio de las que hacen parte integral del presente contrato renovables anualmente así: (...)" (Negrilla fuera del texto)
<b>Término de inicio y duración</b>	<b>"QUINTA:</b> El término de inicio de la inversión comienza, el siete (7) del mes de enero de dos mil veintidós (2022), y el objeto del contrato se desarrollará, integralmente para ser pasada de la utilidad o ganancia referida el día siete (7) del mes de enero de dos mil veinticuatro 2024 (...)"
<b>Obligaciones de las partes</b>	<b>"SÉPTIMA:</b> POR PARTE DEL INVERSIONISTA; EL INVERSIONISTA este sujeto a cumplir con las siguientes obligaciones: a) Suministrar el dinero acordado para la inversión contratada. b) Respetar el buen desarrollo de la obra en la cual invierte su capital, sin intervenir en su ejecución. POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. a) Cumplir con los tiempos establecidos en el presente contrato, a fin de pagar las utilidades o ganancias referidas, dentro de los tiempos estipulados en el presente contrato. b) Cancelar las utilidades y ganancias en los tiempos establecidos dentro del presente contrato. c) invertir el capital aportado por EL INVERSIONISTA únicamente en la obra acordada en el presente contrato (...)"

De conformidad con lo descrito en el Cuadro No 1., la comisión de inspección identificó treinta y siete (37) contratos vigentes, suscritos entre noviembre de 2021 y marzo de 2022 por valor total de setecientos veintiséis millones de pesos (\$726.000.000), distribuidos entre las tres sedes de operación de la sociedad, esto es Duitama, Sogamoso y Tunja.

Dentro de la información recabada en el desarrollo de la actuación administrativa, la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S, no aportó documentación y/o información que diera cuenta de la ejecución de las obras de construcción señaladas en los contratos. No obstante, la sociedad ha cumplido a las personas vinculadas bajo esta propuesta de negocio con el pago de la rentabilidad fija mensual estipulada, tal como lo afirmó su representante legal a esta Autoridad en la respuesta al requerimiento de información efectuado<sup>14</sup>.

### 12.1.2.3. Mutuos

Mediante esta modalidad, la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S recibe en calidad de préstamo recursos de terceros, por los que reconoce un interés fijo mensual.

A continuación, se presentan las características más relevantes de este contrato:

Concepto	Contrato de Mutuo Comercial
<b>Partes</b>	MUTUARIO: DEINER ALEXIS SOLORZANO GONZÁLEZ representante legal de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. MUTUANTE: La persona interesada quien entrega a la Sociedad un capital.
<b>Objeto del contrato</b>	<b>"PRIMERA:</b> EL MUTUANTE entrega en calidad de mutuo la cantidad de (...) que EL MUTUARIO recibe en este acto en efectivo, sirviendo este documento como suficiente recibo y carta de adeudo. Obligándose a devolverlo en los términos y condiciones precisadas en las cláusulas siguientes"
<b>Fijación del cobro de intereses</b>	<b>"SEGUNDA:</b> EL MUTUANTE, cobrará intereses por el préstamo que realiza y que queda formalizado mediante el presente instrumento. EL MUTUARIO, se obliga a pagar el 4% sobre la cantidad en efectivo y en un solo pago que le es entregada por EL MUTUANTE, es decir, la cantidad de (...) 12 meses, pago que se dividirá en un CÁNON MENSUAL es decir que el pago se realizará los días (...) de cada mes se cancelará el valor de (...)"
<b>Términos</b>	<b>"TERCERA:</b> La vigencia del contrato será por doce (12) meses constados a partir (...), fecha en la cual el MUTUARIO entregará del mismo modo y forma el capital pactado AL MUTUANTE.
<b>Condiciones</b>	<b>"CUARTA:</b> Durante la vigencia del préstamo, hasta su total cancelación, como condición para el mantenimiento del plazo de amortización otorgado, tanto el MUTUARIO como el MUTUANTE no podrán sin el previo y expreso consentimiento por escrito de la otra parte disolver, ni fusionar, ni traspasar el presente contrato (...)"
<b>Cláusulas adicionales</b>	<b>"PRIMERA:</b> GARANTÍA Para garantizar el pago del capital pactado en el presente documento EL MUTUARIO da como prenda de garantía el siguiente inmueble de propiedad del representante legal de la empresa: una casa localizada en el barrio la paz (...) de Duitama (...)"

<sup>14</sup> Radicado 2022025918-006.



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De acuerdo con lo descrito en el cuadro No. 1, bajo esta modalidad la comisión de inspección identificó tres (3) contratos vigentes y otro acuerdo garantizado con una letra de cambio, suscritos entre julio de 2021 y febrero de 2022 por valor total de ciento doce millones de pesos (\$112.000.000), suscritos en la ciudad de Duitama.

De la revisión efectuada a la documentación aportada por la sociedad que soporta estas operaciones, se identificó que cada uno de estos contratos cuenta con una letra de cambio suscrita por el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ tanto por el valor total del mutuo como por los intereses pactados, tal como se identifica en la siguiente imagen<sup>15</sup>:

No. LETRA DE CAMBIO Por \$ 65.000.000

SEÑOR Deiner Alexis Solórzano González.

EL DÍA 01 DE JULIO DEL 2022 SE SERVIRÁ USTED PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Duitama (Boy.) A LA ORDEN DE

La suma de Sesenta y cinco millones de pesos m/cte.

PESOS MONEDA LEGAL, MÁS INTERESES POR RETARDO A % MENSUAL TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACIÓN PARA LA ACEPTACIÓN Y EL PAGO Y LOS AVISOS DE RECHAZO.

C.C. o NIT.

Duitama 01-07 Del 2021 DIRECCIÓN

Ciudad Fecha TELÉFONO

### 12.1.3. De la relación de clientes de la sociedad

La sociedad hizo entrega a esta Autoridad<sup>16</sup> de la “BASE DE DATOS CLIENTES”, la cual refleja un total de cuatrocientas noventa y dos (492) personas vinculadas al modelo de negocio de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S, mediante “CONTRATOS DE ANTICRESIS”, “CONTRATOS DE INVERSIÓN” y “CONTRATOS DE MUTUO”, distribuidos en las tres sedes de la siguiente manera<sup>17</sup>:

Ciudad	No. Clientes
DUITAMA	294
TUNJA	61
SOGAMOSO	137
Total	492

### 12.1.4. De la situación financiera de la sociedad

Mediante documento radicado en esta Autoridad el 28 de marzo de 2022, el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de la sociedad dio respuesta<sup>18</sup> al requerimiento de información efectuado, precisando los siguientes aspectos respecto de la situación contable y financiera de la sociedad:

<sup>15</sup> Radicado 2022025918-006-000 CONTRATACIÓN SMART TERRA/Duitama: Se reserva la información del beneficiario para preservar sus derechos constitucionales.

<sup>16</sup> Radicado 2022025918-006-000 “RTA\_2022025918-001-000\_ SUPERFINANCIERA.ZIP / 2. LISTADO DE CLIENTES SMART TERRA / BASE DE DATOS CLIENTES.xlsx

<sup>17</sup> Se aclara que de esas 492 personas relacionadas en la “BASE DE DATOS CLIENTES”, esta Entidad solo encontraron 432 contratos vigentes al momento de la inspección, conforme consta en el Cuadro 1.

<sup>18</sup> Radicado 2022025918-006

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

"De manera atenta se indica que durante el año 2021 se llevó una contabilidad de manera informal, es decir, se llevaban registros manuales, pero no a través de un software contable que arrojará la información solicitada en este numeral. Como medida de mejora en Enero de 2022, la empresa adquiere un software contable (...), a través del cual se está cargando la información que soporte de manera más eficaz los estados financieros. No obstante, como entrega parcial de este requerimiento, se adjunta relación de pasivos (clientes externos) de cada una de las sedes adscritas a la organización, de manera digital en la memoria USB denominada "PASIVOS Y DECLARACIONES DE RENTA" donde adicionalmente también encontrarán declaraciones de renta de la sociedad y del representante legal de la misma del año 2020, teniendo en cuenta que las del 2021 se encuentran y dentro de los tiempos estipulados por la DIAN".

Así, de la información aportada al corte de 31 de diciembre de 2020, se puede apreciar que, en las cuentas del *Activo Corriente*, solo se aprecian las cuentas de *Caja y Bancos* por valor total de sesenta y un millones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos sesenta y seis pesos (\$61.669.766) y en el *Activo no Corriente* la suma de ciento un millones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos sesenta y seis pesos (\$101.669.766) correspondientes a equipos de oficina y comunicaciones, sin que se reflejen propiedades a nombre de la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S

La sociedad no reporta pasivos con terceros, razón por la que se registra un *Patrimonio* por el mismo valor del Activo, es decir, ciento un millones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos sesenta y seis pesos (\$101.669.766).

Respecto de la relación de *Pasivos*, el representante legal hizo entrega de un archivo en Excel bajo el nombre de "*Pasivos\_Smarterra\_2021*"<sup>19</sup>, cuyo contenido corresponde al balance por terceros con fecha de corte a diciembre 31 de 2021, en el que muestra obligaciones para con doscientas noventa y siete personas (297), por la suma de cuatro mil novecientos setenta y ocho millones ciento cuarenta y nueve mil pesos (\$4.978.149.000), cifra que no incluye las obligaciones contraídas durante lo corrido del año 2022.

### 12.1.5. De la información de los productos financieros de la sociedad

El representante legal informó<sup>20</sup> que la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., es titular de la cuenta de ahorros terminada en el número 0852, respecto de la cual aportó su movimiento transaccional para el año 2021, el cual se resume a continuación:

BANCOLOMBIA CTA. 2620000852	
Movimientos crédito año 2021	
Mes	Valor
Enero de 2021	113.303.090,05
Febrero de 2021	74.762.251,63
Marzo de 2021	14.402.062,91
Abril de 2021	23.576.751,17
Mayo de 2021	51.943.447,82
Junio de 2021	9.602.237,65
Julio de 2021	35.422.465,24
Agosto de 2021	52.001.363,17
Septiembre de 2021	61.100.618,84
Octubre de 2021	21.121.586,96
Noviembre de 2021	47.000.494,69
Diciembre de 2021	14.400.387,17
<b>Total movimiento Crédito</b>	<b>518.636.757,30</b>
Valores Expresados en pesos.	

<sup>19</sup> Radicado 2022025918-006-000 "RTA\_2022025918-001-000\_ SUPERFINANCIERA.ZIP / 7. PASIVOS Y DECLARACIONES DE RENTA / PASIVOS / Pasivos\_Smart\_Terra\_2021.xlsx

<sup>20</sup> Radicado 2022025918-006-000 "RTA\_2022025918-001-000\_ SUPERFINANCIERA.ZIP / 6. CUENTAS BANCARIAS Y EXTRACTOS /



## 12.2 De la información disponible en redes sociales

De la búsqueda efectuada en fuentes abiertas de información, se encontraron los siguientes perfiles públicos en redes sociales a nombre de la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., mediante los cuales se presenta al público su propuesta de negocio.

### 12.2.1 De los contenidos publicados en la red social Facebook

Mediante el perfil <https://m.facebook.com/Smart-Terra-Constructora-inmobiliaria-109621501232209/><sup>21</sup>, constituido en abril de 2021, según se aprecia en la información pública del referido sitio, se encuentran los siguientes contenidos relativos a la oferta comercial de la sociedad sujeto de la presente medida:



<sup>21</sup> Consulta y captura de imágenes realizada el 1 de junio de 2022



#### 12.2.2 De los contenidos publicados en la red social Instagram

A través del perfil público

[https://instagram.com/smartterra\\_constructora?igshid=YmMyMTA2M2Y=](https://instagram.com/smartterra_constructora?igshid=YmMyMTA2M2Y=)<sup>22</sup>, se identificaron igualmente piezas publicitarias alusivas a la propuesta de negocio de la sociedad, las cuales hacen énfasis en las posibilidades de inversión y la correspondiente ganancia mensual:



<sup>22</sup> Consulta y captura de imágenes realizada el 1 de junio de 2022

Empeño 88w

¡TE CUIDAMOS EL BOLSILLO!

**LOS MEJORES EMPEÑOS  
LOS ENCUENTRAS  
EN:**

**SMART  
TERRA**  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

**VISÍTANOS**

Instagram WhatsApp Facebook

servicios 37w

**SMART TERRA**  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

**CONSULTA  
GRATIS**

Empeños ♦  
Arriendos ♦  
Hipotecas ♦  
Compras ♦

**ASESORIA  
PROFESIONAL**

Facebook WhatsApp Instagram

Empeño 38w

**SMART TERRA**  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

**PROYECTOS  
DE DESARROLLO**

Forme parte de proyectos  
ambiciosos y obtenga  
grandes beneficios

**INVIERTA DE FORMA SEGURA**  
Inversión en nuestros  
proyectos sólidos.  
Empeños para vivir o generar  
rentabilidad.

Facebook Instagram

- Inmueble de respaldo
- Copias de escrituras del inmueble
- Certificado de libertad
- Certificado autenticado y firmado en notaría
- Letra de cambio firmada y autenticada
- Pago del canon de arrendamiento

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

### 12.3. De la totalidad de las obligaciones a cargo de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.

Como se ha expuesto en este acto administrativo, a partir de la información y documentación recabada en la presente actuación que consta tanto en el informe de visita número 2022025918 como en el expediente respectivo, se tiene que la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., ha celebrado a través de sus tres (3) sedes ubicadas en las ciudades Duitama, Sogamoso y Tunja (Boyacá), “CONTRATOS DE ANTICRESIS”, “CONTRATOS DE INVERSIÓN DE CAPITAL” y “MUTUOS”, a través de los cuales ha recibido diversas sumas de dinero mediante los que ha asumido la obligación de devolverlas a sus contrapartes, más una rentabilidad fija que oscila entre el 3 y el 5 % mensual, registrando cuatrocientas treinta y dos (432) obligaciones con igual número de personas, vigentes a corte del 17 de marzo de 2022, por un monto total de siete mil novecientos veintiocho millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.928.750.000), que han sido respaldadas con letras de cambio.

A continuación, se presenta la relación de los contratos vigentes, desagregada por sede, valor y período de inicio de la vinculación:

CONTRATOS DUITAMA	Trimestres	Cantidad Contratos	Valor contratos
2020	Trim.3	4	\$ 175.000.000,00
	Trim.4	10	\$ 187.000.000,00
Total 2020		14	\$ 362.000.000,00
2021	Trim.1	6	\$ 139.000.000,00
	Trim.2	38	\$ 635.000.000,00
	Trim.3	50	\$ 853.500.000,00
	Trim.4	55	\$ 1.051.000.000,00
Total 2021		149	\$ 2.678.500.000,00
2022	Trim.1	67	\$ 1.184.250.000,00
Total 2022		67	\$ 1.184.250.000,00
Total general		230	\$ 4.224.750.000,00

CONTRATOS SOGAMOSO	Trimestres	Cantidad de Contratos	Valor contratos
2021	Trim.1	4	\$ 57.000.000,00
	Trim.2	19	\$ 339.000.000,00
	Trim.3	22	\$ 366.000.000,00
	Trim.4	24	\$ 420.000.000,00
Total 2021		68	\$ 1.172.000.000,00
2022	Trim.1	67	\$ 1.051.500.000,00
Total 2022		67	\$ 1.051.500.000,00
Total general		136	\$ 2.233.500.000,00

CONTRATOS TUNJA	Trimestres	Cantidad de Contratos	Valor contratos
2021	Trim.4	8	\$ 122.000.000,00
Total 2021		8	\$ 122.000.000,00
2022	Trim.1	58	\$ 1.348.500.000,00
Total 2022		58	\$ 1.348.500.000,00
Total general		66	\$ 1.470.500.000,00

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

### 12.4. Del patrimonio líquido de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.

El señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ aportó a esta Autoridad<sup>23</sup>, la declaración de renta presentada por la sociedad ante la Dirección de Impuestos y Aduana Nacionales – DIAN por el año gravable de 2020, la cual refleja la siguiente información relativa a su patrimonio:

CONSTRUCTORA TERRA S.A.S.	INMOBILIARIA	SMART
Total patrimonio bruto	\$ 101.670.000	
Pasivos	\$0	
Total patrimonio líquido		\$ 101.670.000

En tal sentido, se tiene que a corte del 17 de marzo de 2022 la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., presenta cuatrocientas treinta y dos (432) obligaciones con igual número de personas, por una cifra total de siete mil novecientos veintiocho millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.928.750.000), pasivo que supera ampliamente el 50% del último patrimonio líquido reportado por el representante legal de la sociedad a cierre de diciembre 31 de 2020.

#### ***De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S.***

**DÉCIMO TERCERO.** Con todo, procede este Despacho a presentar sus consideraciones frente al acervo probatorio recabado sobre las actividades desarrolladas por el sujeto de la presente medida, respecto de los recaudos realizados bajo los negocios jurídicos denominados “*Constitución de Anticresis*”, “*Inversión de Capital*” y “*Mutuo*”, respaldados con letras de cambio.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. se tiene que, según su objeto social y modelo de negocio, realiza actividades inmobiliarias que se centran en la asesoría para la compra, venta y arriendo de bienes inmuebles de terceras personas, para lo cual cuenta con cuatro líneas de negocio principales: *Empeño, Inversión de Capital, Proyectos de Construcción y Administración de Inmuebles*.

La oferta de sus productos y/o servicios se realiza de manera general a personas indeterminadas, a través de canales de marketing digital, plataformas virtuales, así como mediante el uso de perfiles públicos en redes sociales, y de manera personalizada a través del equipo comercial de la constructora.

Así, se conoció que la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. adquiere dentro de las figuras contractuales descritas a lo largo del presente acto, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales, recibe una suma de dinero de terceros, y se obliga a restituir la suma previamente recibida en igual cantidad y género al vencimiento del plazo acordado, que según los contratos analizados corresponde a 6, 24 y en su mayoría doce (12) meses, más un rendimiento fijo mensual que oscila entre el 3% y el 5%. La existencia de dicha obligación se prueba y es reconocida por las partes, dentro de los contratos que CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., titula como “*Constitución de Anticresis*”, “*Inversión de Capital*” y “*Mutuo*”.

Conforme a dicho soporte probatorio, esta Autoridad pudo determinar que en todos los modelos contractuales a través de los cuales desarrolla su actividad: i. Existe un acreedor y un deudor, este último que corresponde en todos los casos a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. ii. El acreedor entrega una suma de dinero en pesos a la sociedad visitada; iii. A cargo de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., se encuentra la obligación de restituir

<sup>23</sup> Radicado 2022025918-006-000 “RTA\_2022025918-001-000\_ SUPERFINANCIERA.ZIP / 7. PASIVOS Y DECLARACIONES DE RENTA / DECLARACIONES DE RENTA 2020 / PERSONA JURÍDICA - archivo: declaración de renta persona juridical.pdf



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

dichas sumas de dinero en igual género y cantidad al vencimiento del contrato; iv. Se asume el pago de una rentabilidad fija mensual.

Entonces, bajo las figura descritas, cuyo objeto es *“garantizar los créditos o préstamos utilizando como garantía los bienes muebles del deudor”*, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. suscribe con sus clientes, contratos de *“Constitución de Anticresis”*, por medio de los cuales asume la posición de *“deudor anticrético”* y señala entregar en *“Anticresis”* al *“acreedor anticrético”* inmuebles de propiedad del deudor anticrético, según se señala en los contratos, así bajo esta figura *“EL ACREEDOR ANTICRÉTICO AUTORIZA al DEUDOR ANTICRÉTICO para que lo arriende única y exclusivamente a través de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., igualmente establecen que sobre el inmueble no se podrá hacer otra transacción diferente a la expuesta en esta CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS”*.

De igual manera, bajo el referido contrato, el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ suscribe letras de cambio a favor del *“acreedor anticrético”*, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación por parte del *“deudor anticrético”*.

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 Constructora la calidad de deudor.

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., cuando especifica: *“(..) El precio de la presente CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS es por la suma de (...) los cuales se entregarán el día (...) en efectivo por parte del ACREEDOR ANTICRÉTICO al DEUDOR ANTICRÉTICO (...)”*.

El pago de la obligación que asume la sociedad se realiza de la siguiente manera: *“(...) La CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS es por un término de duración de seis (06) meses prorrogables de común acuerdo (...) día en el cual EL DEUDOR ANTICRÉTICO devolverá el capital pactado en el presente contrato y El ACREEDOR ANTICRÉTICO restituirá el inmueble descrito en la cláusula primera de este documento, la letra No. 1 (...) y los documentos de esta CONSTITUCIÓN DE ANTICRESIS (...)”*.

Así, el contrato que la sociedad ha denominado *“Constitución de Anticresis”*, 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, para que sea arrendado única y exclusivamente por CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., lo que genera para el *“acreedor anticrético”* una *“remuneración”*, la cual se describe en los siguientes términos: *“De común acuerdo las contrapartes establecemos que el DEUDOR ANTICRÉTICO cancelará por concepto de remuneración a favor del ACREEDOR ANTICRÉTICO el cuatro por ciento (4%) del valor establecido como precio en esta cláusula (...) o como parte de canon de arrendamiento de un bien inmueble (...)”*.

Con relación a los inmuebles es importante destacar que, pese a que en los contratos se señala que son de propiedad del *“deudor anticrético”*, esto es la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., de conformidad con la información aportada a esta Autoridad, la sociedad no suministró prueba alguna que de cuenta de la titularidad de esos inmuebles.

Así las cosas, con la información aportada en el desarrollo de la actuación administrativa, se logró establecer que para los contratos denominados *“Constitución de Anticresis”*, celebrados en sus tres sedes, Duitama, Sogamoso y Tunja, la sociedad entregó a sus acreedores anticréticos, de manera simultánea, cuatro (4) inmuebles en trescientos ochenta (380) operaciones, entre octubre del año 2020 y el marzo del año 2022. Es decir, que los mismos cuatro (4) inmuebles fueron entregados, de manera simultánea, como garantía a los trescientos ochenta (380) acreedores anticréticos, no obstante, la sociedad ha cumplido a sus clientes con el pago de la rentabilidad fija mensual estipulada.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Entonces, la entrega del bien inmueble al “acreedor anticrético” para ser arrendado por CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S, frente a cada uno de los “acreedores anticréticos”, sino que se evidencia la obligación que asume la constructora de devolver el capital junto con los intereses acordados. Además, se resalta que, cuatro bienes inmuebles son los que constan como soporte de diversos contratos de “Constitución de Anticresis”, de manera simultánea.

Así, al margen de la denominación que reciban las partes en el contrato, y del título otorgado a este, es evidente la calidad en la que actúan, operación que convierte a la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S en deudora de su “acreedor anticrético”, cuya celebración del contrato denominado “Constitución de Anticresis”, se realiza de manera exclusiva para garantizar el cumplimiento del retorno del dinero recaudado, utilizando como garantía inmuebles, tal como fue definida esta figura en la descripción del modelo de negocio.

Bajo esta modalidad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., presenta trescientos noventa y un (391) contratos vigentes, suscritos entre los años 2020 y 2022 por valor total de siete mil noventa millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.090.750.000), distribuidos entre las tres sedes de operación de la sociedad.

Adicionalmente a las obligaciones asumidas en desarrollo de los contratos de “Constitución de Anticresis”, la sociedad mediante su línea de negocio denominada *Inversión*, celebra con sus clientes contratos de “Inversión de Capital”, por medio de los cuales recibe recursos de terceros, como se indica en dichos contratos, para el desarrollo de sus actividades de construcción del proyecto “Altos de la Paz” ubicado en la ciudad de Duitama, por los que reconoce una tasa de interés mensual durante el tiempo de duración del contrato que oscila entre el 3.5% y el 5% mensual, obligación que se respalda con la suscripción de letras de cambio tanto por el valor total del capital recibido como por el valor mensual que se reconoce a título de interés.

No obstante, la sociedad se obliga al reconocimiento de una rentabilidad fija con independencia del resultado de las obras a desarrollar, ello teniendo en cuenta que, de la información aportada por el representante legal a esta Autoridad en el marco de la visita de inspección, no se incluyó documentación y/o información que diera cuenta de la ejecución de las obras de construcción, especialmente del proyecto “Altos de la Paz” ubicado en la ciudad de Duitama. Sin embargo, la sociedad ha cumplido a las personas vinculadas bajo esta propuesta de negocio con el pago de la rentabilidad fija mensual estipulada, tal como lo afirmó su representante legal a esta Autoridad en la respuesta al requerimiento de información efectuado<sup>24</sup>.

Bajo esta modalidad de “inversión de capital”, la constructora cuenta con treinta y siete (37) contratos vigentes frente a igual número de terceros, suscritos entre noviembre de 2021 y marzo de 2022 por valor total de setecientos veinte seis millones de pesos (\$726.000.000), distribuidos entre las tres sedes de operación de la sociedad, esto es Duitama, Sogamoso y Tunja.

De igual manera, a través de los acuerdos denominados “Mutuos”, la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S también recibe recursos de terceros por los que reconoce un interés fijo mensual del 4%. Así, bajo este negocio jurídico cuenta con cuatro (4) contratos vigentes, suscritos entre julio de 2021 y febrero de 2022 por valor total de ciento doce millones de pesos (\$112.000.000), suscritos en la ciudad de Duitama.

---

<sup>24</sup> Radicado 2022025918-006



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Conforme al soporte probatorio recabado, esta Autoridad pudo determinar que la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., adquiere dentro de su dinámica negocial obligaciones con terceras personas, de conformidad con las cuales recibe sumas de dinero de dichos terceros, obligándose a restituir lo recibido en igual cantidad al vencimiento del plazo pactado, junto con una rentabilidad fija mensual asumida, sin que exista la contraprestación real y efectiva de un bien o servicio, actividades que ha venido desarrollando desde el año 2020.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de la citada sociedad, al haber adquirido obligaciones con terceras personas a través de diferentes modalidades contractuales y asumir bajo estas figuras, la obligación de pagar rentabilidades fijas, sin prever a cambio la entrega real y efectiva de un bien o servicio, las cuales se encuentran vigentes.

### ***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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA 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 tercero, 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 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 17 de marzo de 2022, la sociedad que es sujeto de la presente medida, asumió obligaciones con cuatrocientas treinta y dos (432) obligaciones vigentes, por una cifra total de siete mil novecientos veintiocho millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.928.750.000), sin prever como contraprestación la entrega real y efectiva de bienes o la prestación de servicios.

De esta suerte, la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. se encuentra 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...”*

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Para efectos de la configuración de la conducta en los presupuestos normativos, se contó con soporte probatorio correspondiente a la información aportada a la Autoridad Fiscal para el año 2020, siendo esta la última declaración de renta presentada por la sociedad, lo cual permite identificar que el monto de las obligaciones vigentes, y contraídas por el sujeto de la medida supera el 50% de su patrimonio líquido, este último registra un monto de ciento un millones seiscientos setenta mil pesos (\$101.670.000)

- **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 manifestó el representante legal en la explicación del modelo de negocio de la sociedad, referido en el numeral 12.1.1. del presente acto, la oferta para la vinculación a la sociedad se realiza de manera masiva mediante la divulgación de sus productos y/o servicios a través de marketing digital y plataformas virtuales como quedó igualmente evidenciado en el numeral 12.2. de esta medida, así como en redes sociales y de manera personal a través del equipo comercial de la sociedad.

De esta manera, la sociedad realiza la oferta de su modelo de negocio a personas innominadas, lo que logró la vinculación de por lo menos cuatrocientas noventa y dos (492) 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>25</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, 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>26</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)

<sup>25</sup> Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

<sup>26</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”*

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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>27</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>28</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, presuponidos 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>29</sup>.

Para proteger los recursos del público, el legislador<sup>30</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 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>31</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>32</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.

---

<sup>27</sup> Ley 489 de 1998, artículo 6.

<sup>28</sup> Artículo 335 Constitución política de Colombia

<sup>29</sup> Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

<sup>30</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.

<sup>31</sup> Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

<sup>32</sup> Decreto 4334 de 2008.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Que, según los hechos descritos a lo largo del presente acto administrativo, se evidenció que la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., cuenta con cuatrocientas treinta y dos (432) obligaciones vigentes con igual número de personas, al corte del 17 de marzo de 2022, por un monto total de siete mil novecientos veintiocho millones setecientos cincuenta mil pesos (\$7.928.750.000), sin prever a cambio la entrega de un bien o la prestación de un 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 1° del artículo 108 del EOSF.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que en el artículo 1° del Decreto 4334 de 2008, está establecido que la Superintendencia de Sociedades de oficio o a solicitud de esta Superintendencia podrá adelantar, de manera privativa, la intervención 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 1° y 7° del Decreto antes citado, se hace necesario remitir copia de la presente decisión, así como de la actuación administrativa a la Superintendencia de Sociedades, entidad competente de forma privativa para adelantar la mencionada intervención.

**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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., identificada con el NIT. 901.388.968-8 representada legalmente por el señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.075.282.739, 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA 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 sus destinatarios, 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.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR** a la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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 párrafo 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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.

**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 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S., 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. identificada con el NIT. 901.388.968-8, 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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. identificada con el NIT. 901.388.968-8, 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 especializadas de depósitos y pagos electrónicos, sociedades administradoras de fondos de pensiones voluntarias y sociedades administradoras de inversión, la congelación inmediata de los depósitos, inversiones, derechos fiduciarios, pensiones voluntarias y participaciones en carteras colectivas y fondos de inversión colectiva, de los cuales sea titular o beneficiario la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S. identificada con el NIT. 901.388.968-8, 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**

**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 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SMART TERRA S.A.S, por medio del representante legal señor DEINER ALEXIS SOLÓRZANO GONZÁLEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.075.282.739 o quien haga sus veces 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, advirtiéndole que por tratarse de una medida cautelar, la interposición del recurso correspondiente no interrumpe la ejecutoriedad del presente acto administrativo, según se establece en el artículo 335 del EOSF, modificado por el artículo 87 de la Ley 795 de 2003, y el inciso segundo del literal a) del artículo 13 del Decreto 4334 de 2008.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D. C., a los doce (12) días del mes de julio de 2022.

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

**MARÍA FERNANDA TENJO FANDIÑO**

**MARIA FERNANDA TENJO FANDIÑO**

90000-DELEGADO PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO (E)

90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

*Elaboró:*

**MARIA FERNANDA RODRIGUEZ BONIL**

*Revisó y aprobó:*

**--JAVIER ALFONSO PULIDO PLAZAS**