

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Radicación: 2022064124-015-000

Fecha: 2022-08-05 19:51 Sec.día 1326

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: 901160871-GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1018 DE 2022

(5 de agosto)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2, representada legalmente por el señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.052.392.062.

### 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, los establecidos en el numeral primero del artículo 325 del Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), así:

*“La Superintendencia Bancaria<sup>3</sup> es un organismo de carácter técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y*

<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

*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, 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.*

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 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 GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2., en adelante CONSTRUCOL S.A.S.

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 22 de marzo de 2022<sup>4</sup>, se tiene:

---

<sup>4</sup> Radicado 2022064124-000

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Razón Social: GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S  
NIT: 901.160.871-2  
Domicilio Principal: Duitama – Boyacá  
Matricula: 89169  
Fecha Matrícula: marzo 2 de 2018  
Fecha Renovación: abril 13 de 2021  
Grupo NIIF: Grupo III - Microempresas  
Dirección Domicilio: CR 16 13 44 LC 214 CC COSMOCENTRO del municipio de Duitama (Boyacá)  
Correo Electrónico: grupoconstrucol@gmail.com  
Teléfono Comercial: 3219696859

- La sociedad fue constituida por documento privado de la asamblea de accionistas de fecha 2 de febrero de 2018, registrado en la Cámara de Comercio de Duitama el 2 de marzo de 2018 bajo el número 18423 del Libro IX, con la razón social de GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.
- La persona jurídica GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico: grupoconstrucol@gmail.com, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Por documento privado del 2 de febrero de 2018 de la asamblea de accionistas, registrado en la Cámara de Comercio el 2 de marzo del mismo año bajo el número 18423 del Libro IX, fue nombrado Representante Legal el señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO identificado con la cédula de ciudadanía número 1.052.392.062.
- La composición accionaria de la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., de conformidad con la información aportada a esta Autoridad<sup>5</sup>, es la siguiente:

ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	ACCIONES	VALOR	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Pablo Andrés Santiago Berdugo	Colombiana	100	\$10.000.000	100%

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

*“LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO SOCIAL LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES. Y EN GENERAL REALIZAR TODA CLASE DE ACTOS, OPERACIONES COMERCIALES, FINANCIERAS ETC&HELLIP (sic); LICITAS PARAGRAFO: ES CONTRARIO AL OBJETO SOCIAL GARANTIZAR, RESPALDAR, FIAR O AVALAR DEUDAS DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, DISTINTAS DE AQUELLAS PERSONA JURÍDICAS CON QUIENES TENGA LA CALIDAD DE MATRIZ, FILIAL, SUBSIDIARIA O ESTE VINCULADA ECONÓMICAMENTE O EN LAS QUE SEA PROPIETARIA DE ACCIONES O CUOTAS DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SU TERMINACIÓN”.*

- **Direcciones electrónicas de notificación:**

En respuesta al oficio de requerimiento, en comunicación del 1º de abril de 2022, radicado bajo el número 2022064124-004-000 el representante legal, señaló como correos electrónicos de notificación: [gercorporativa@grupoconstrucol.com](mailto:gercorporativa@grupoconstrucol.com) y [gestiondocumental.construcol@gmail.com](mailto:gestiondocumental.construcol@gmail.com).

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

**NOVENO.** Que por información anónima recibida en esta Entidad y de las consultas efectuadas en fuentes abiertas de información, tales como el sitio web <https://grupoconstrucol.com/>, y los perfiles públicos en redes sociales <https://www.facebook.com/construcoloficial/>, <https://www.facebook.com/ConstrucolG/>,

<sup>5</sup> Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S1.zip – Anexo 4 - archivo: “Composición accionaria.pdf”

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

[https://instagram.com/construcol\\_oficial?igshid=YmMyMTA2M2Y=](https://instagram.com/construcol_oficial?igshid=YmMyMTA2M2Y=), así como de las conclusiones de actuaciones administrativas adelantadas a sociedades constructoras inmobiliarias, ubicadas en Duitama - Boyacá, con el fin de identificar si para el desarrollo de sus proyectos pudieran estar captando recursos de terceros, se obtuvo información de otras sociedades, que podrían estar recaudando recursos del público a través de diferentes contratos, entre ellas, la sociedad “GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.”, por lo cual, se hizo necesario conocer el modelo de negocio que adelanta esta sociedad.

De conformidad con la información pública en su sitio web, la sociedad tiene presencia en diferentes ciudades en las siguientes sedes:

GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S		
SEDES		
CIUDAD	DIRECCION	CELULAR
Duitama	Carrera 16 No. 13-44 / C.C. COSMOCENTRO Local 214	302 2478910
Sogamoso	Carrera 12 No. 12-92	311 2058560
Tunja	Calle 32 No. 3 -76 / C.C. Boulevard Shopping Center, Local 144	315 2275507
Bucaramanga	Carrera 33 No. 45-88 / Barrio Cabecera del Llano	315 8330006
Ibagué	Carrera 3a. No. 12-36 C.C. Pasaje Real, Local 203-204	320 4778717
Medellín	Carrera 42 No. 3 sur – 81 Distrito de Negocios Milla de Oro	311 8209288

**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 CONSTRUCOL S.A.S., para efectos 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 presentación de los funcionarios comisionados el 28 de marzo de 2022 en las instalaciones de la sociedad, ubicadas en la Carrera 16 No. 13-44 Local 214 del Centro Comercial Cosmocentro, de la ciudad de Duitama, siendo allí atendidos por un funcionario delegado por el representante legal<sup>6</sup> facultado para “(...) dar recibido al oficio radicado por la superintendencia financiera de Colombia (...)” a quién se le hizo entrega del requerimiento de información<sup>7</sup> y se le explicó el objetivo de la actuación administrativa.

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 a la persona que recibió la comisión de visita, que durante el desarrollo de la actuación administrativa, adicional a la información que suministraran como respuesta al requerimiento, la sociedad se encontraba en la libertad de aportar toda la información o documentación que considere necesaria, 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 sin la respectiva autorización.

### ***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 2022064124 que contiene la información y documentación

<sup>6</sup> Radicado 2022064124-003.

<sup>7</sup> Radicado 2022064124-002

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer las actividades desarrolladas por CONSTRUCOL S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Información aportada por la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.
  - 1.1. Modelo de negocio
  - 1.2. Modalidades de vinculación de la sociedad a sus clientes para desarrollar su modelo de negocio
  - 1.3. Situación financiera de la sociedad

### **12.1. De la información aportada por la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.**

Mediante documento de fecha 1 de abril de 2022, el señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO en su calidad de representante legal de la sociedad, dio respuesta al requerimiento de información efectuado, precisando los siguientes aspectos sobre los temas cuestionados:

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

*“El Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. basa su modelo de negocio en tres líneas fundamentales: Servicios Industriales o Línea Técnica, Constructora e Inmobiliaria*

#### **SERVICIOS INDUSTRIALES**

*Con el fin de brindarles un nuevo servicio que esté a la mano de sus necesidades ofrecerá la comercialización e instalación de estructuras metálicas, mantenimiento industrial y locativo, sistemas contra incendios, montaje de equipos, obras civiles e instalación de tubería conforme a las normas legales vigentes (...)*

#### **CONSTRUCTORA**

*En el Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S., grupo líder en Colombia, estamos comprometidos con el futuro, construimos espacios que cumplen los sueños y expectativas de nuestros clientes, que son quienes nos inspiran a realizar un excelente trabajo y nos motivan a hacer énfasis en cada detalle y a dar lo mejor de nosotros en cada proyecto.*

*Cumplimos con altos estándares de calidad, contamos con un equipo de trabajo competente y especializado cada uno en su respectiva área para garantizar que nuestros proyectos sean los mejores y cumplan con la legislación vigente.*

*Nuestra filosofía de mejora continua, nos ha llevado a ser la empresa que somos hoy. Una empresa exitosa que trabaja con pasión, compromiso y disciplina para seguir construyendo progreso y bienestar (...).*

#### **INMOBILIARIA.**

*Somos una organización especializada y líder en la comercialización de inmuebles residenciales, comerciales e industriales en venta y arriendo.*

*Contamos con un grupo de profesionales calificados e idóneos para prestar un excelente servicio y satisfacer a nuestros clientes, brindándoles las mejores opciones del mercado inmobiliario.*

*Nos caracterizamos por nuestra eficiencia, amabilidad y profesionalismo en el servicio, ofrecemos las mejores soluciones garantizando cumplimiento y calidad.*

#### **VENTAS:**

*Nos hacemos cargo de todo el proceso de venta de su inmueble, desde la promoción hasta la entrega material del inmueble.*

#### **COMPRAS:**

*Asesoramos nuestros clientes para que logren hacer su compra ideal según su necesidad familiar. Desde un punto de vista sensible, ofrecemos la mejor opción.*

#### **AVALÚOS**

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Contamos con una plantilla de profesionales en el tema evaluador para determinar el valor comercial de sus inmuebles.

### **ASESORÍA:**

Brindamos orientación sobre todas las preguntas y dudas que tenga el cliente; ayudamos a decidir cuál es el plan más conveniente de vivienda según su poder adquisitivo y sus necesidades.

### **EMPEÑOS:**

Servimos como intermediarios en el proceso de empeño de vivienda para vivir, el cual funciona de la siguiente manera: el cliente 1 cuenta con un monto de dinero y necesita una opción de vivienda, pero la cantidad no es suficiente para adquirir una, además no quiere que su capital sea disminuido con el pago de arriendo, por lo cual decide realizar un contrato con el cliente 2 quien pone a su disposición un inmueble para que sea habitado bajo la premisa que en un tiempo determinado en común acuerdo el cliente 2 hará la devolución del capital al cliente 1 y el cliente 1 devuelve el inmueble al cliente 2 sin cobrar ningún tipo de interés.

¿Cómo se beneficia el Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S?

El Grupo Constructor se beneficia al cobrar el 3% de interés del capital que recibe el cliente 2.

### **PROYECTOS:**

Con nuestro equipo de profesionales asesoramos acompañamos, ejecutamos y vendemos sus proyectos de vivienda, urbanización, etc.

### **ADMINISTRACIONES:**

Administramos inmuebles mediante contratos de arrendamiento donde cobramos el 10% del valor del canon de arrendamiento mensual o un canon mensual al año al propietario del inmueble, donde nos encargamos de cobrar el arriendo y verificar que el inmueble sea entregado en perfecto estado.

### **INVERSIONES:**

El Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. a partir del primero de enero del 2022 y con la proyección de ejecutar dos proyectos de gran envergadura (Montealegre y Villa del Rio) busca apalancarse financieramente de tres maneras: recursos propios, préstamos bancarios y con inversión de capital de terceros. A continuación, se explicará en que consiste el proceso de inversión de capital de terceros.

- El Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. abre la oportunidad para que terceros inviertan su capital en los proyectos que se están adelantando por la empresa.
- El interesado acude a la empresa y allí se le brinda una opción que le permita solucionar la necesidad de la vivienda propia, el Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. al brindar esta oportunidad de negocio recibe un porcentaje de la utilidad recibida por el cliente por la venta del inmueble donde está realizando su inversión.
- El valor de la inversión se respalda mediante un contrato de inversión de capital dentro de una obra de construcción, donde se estipula duración del mismo, proyecto asociado, fecha de inicio, fecha de finalización, valor del contrato y demás cláusulas referentes al respaldo y beneficio del cliente y el Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S.

¿Cómo se determina el valor de la utilidad generada por el cliente?

Se realiza una regla de tres simple donde interviene el costo de construcción, valor de venta, valor de inversión y utilidad.

$$\frac{\text{costo construcción} \rightarrow \text{valor venta}}{\text{capital invertido} \rightarrow \text{Utilidad}}$$

Una vez obtenida la utilidad se separa el capital invertido al inicio y la utilidad que generó durante el tiempo establecido.

Es allí cuando el Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. toma un porcentaje de comisión sobre la utilidad generada por hacerlo participe del proyecto (En este momento el grupo constructor inmobiliario Construcol recibe inversión de capital sobre "La torre Barcelona" y el "Conjunto residencial Montealegre)". Este porcentaje varía entre el 30% y el 40% de la utilidad dependiendo de varios factores, entre los que se encuentran: duración del contrato, monto invertido, proyecto asociado a la inversión y negociación establecida con el tipo de cliente. (A mayor duración mejor utilidad).

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Los pagos de utilidades a los clientes se realizan mensual, bimestral o trimestralmente en efectivo o transferencia a preferencia del cliente.

### **PRESTAMOS:**

El Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. a partir del primero de enero del 2022 y con la proyección de ejecutar dos proyectos de gran envergadura (Montealegre y Villa del Rio) busca apalancarse financieramente con el préstamo de capital de terceros soportados mediante letras firmadas por el representante legal y autenticadas en notaria.

### **PROYECTOS EN EJECUCIÓN:**

Torre Barcelona, Montealegre y Urbanismo Villa del Rio, son proyectos financiados a través de recursos propios y préstamos bancarios, a partir del año 2022 el Grupo Constructor Inmobiliario S.A.S. recibe inversiones y prestamos de terceros para la ejecución de los mismos".<sup>8</sup>

### **12.1.2. De las modalidades de vinculación de la sociedad a sus clientes para desarrollar su modelo de negocio**

En línea con lo señalado en la descripción del modelo de negocio, CONSTRUCOL S.A.S vincula a sus clientes mediante diferentes figuras contractuales, siendo de interés de esta Autoridad los "contratos de inversión de capital" y los "préstamos", mediante los cuales la sociedad recibe recursos de terceros y se obliga a su devolución, reconociendo el pago de una rentabilidad para el caso de los "contratos de inversión de capital".

Para el efecto, el señor SANTIAGO BERDUGO, en su calidad de representante legal hizo entrega a la comisión de visita de una relación de cuarenta y seis (46) personas vinculadas mediante "contratos de inversión de capital", correspondientes a las sedes de Duitama, Tunja, Sogamoso y Bucaramanga, así como los soportes que dan cuenta de cincuenta y seis (56) préstamos adquiridos con terceros en las sedes de Bucaramanga, Duitama, Sogamoso y Tunja, cuyo resultado se presenta a continuación:

TIPO DE CONTRATO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Contratos de Inversión de Capital	46	\$ 906.000.000
Préstamos	56	\$1.138.400.000
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>\$2.044.400.000</b>

#### **12.1.2.1. Contrato de "Inversión de Capital"**

Mediante esta modalidad contractual la sociedad CONSTRUCOL S.A.S. recibe recursos de terceros para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que adelanta, especialmente en el edificio Torre Barcelona, en donde se establece que el valor que se reconocerá a su cliente se expresa en una suma fija en pesos que debe pagarse de acuerdo con la periodicidad que se estableció en el cuerpo del contrato (*mensual, trimestral*), y no en términos de tasa de interés. Así mismo, la sociedad se obliga a devolver la totalidad del capital recibido, según la vigencia del contrato, la cual oscila entre doce (12) y dieciocho (18) meses.

En dos casos, se identificó la suscripción adicional de letras de cambio por parte del representante legal señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO, en nombre propio, las cuales se muestran a continuación<sup>9</sup>:

<sup>8</sup> Radicado 2022064124-004. Anexo 1 - Documento modelo de negocio

<sup>9</sup> Se modifica la imagen para reservar la identidad de los terceros preservando así sus derechos fundamentales

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**LETRA DE CAMBIO** Por \$ 10'000.000

Señor(es): Pablo Andres Santiago Ciudad: Duitama Fecha: 03/01/2022  
 El día Tres (03) de Enero (01) del año dos mil veintidos (2023)  
 Paga(n) solidariamente en: Duitama  
 A orden de: Bryan German Cely Alfaro  
 La cantidad de: Diez millones de pesos M/CS Pesos m/l (\$ 10'000.000)  
 más intereses durante el plazo del \_\_\_\_\_  
 ( ) Mensual y de mora a la tasa \_\_\_\_\_  
 Máxima legal autorizada.  
 Atentamente, \_\_\_\_\_ Huella \_\_\_\_\_  
 Firma (Girador) - C.C. o NIT \_\_\_\_\_

**LETRA DE CAMBIO** Por \$ 15'000.000

SEÑOR(ES): pablo andres Santiago Berdego  
 EL día 14 DE ENERO DEL AÑO 2023  
 PAGA(N) SOLIDARIAMENTE EN Tunja  
 A ORDEN DE Yeison Javier Suspes Cipamocha  
 LA CANTIDAD DE Quince millones de pesos m/c  
 PESOS M/L, MAS INTERESES DURANTE EL PLAZO DEL \_\_\_\_\_  
 ( ) MENSUAL Y DE MORA A LA TASA MAXIMA LEGAL AUTORIZADA  
 ATENTAMENTE, \_\_\_\_\_  
 (Girador) Duitama 15-enero de 2022  
 Ciudad Fecha

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: GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S. INVERSIONISTA: La persona interesada quien entrega a la Sociedad un capital.
Objeto del contrato	"PRIMERA: El presente contrato, tiene como objeto la inversión económica de un tercero en las construcciones de los inmuebles que realiza GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S. las cuales requieren de capitales diversos, por lo que permite la inversión de capitales de terceras personas, a quienes les otorga un porcentaje del total de la utilidad del INVERSIONISTA del APARTAMENTO 402 EDIFICIO TORRE BARCELONA por valor de (...). <b>Parágrafo primero:</b> El monto de la inversión realizada en el presente contrato, se encuentra especificado y aceptado por las partes"
Monto de la inversión	"SEGUNDA: El INVERSIONISTA manifiesta en este acto, que aporta como monto de inversión económica a la obra civil en construcción ubicada en CARRERA 28ª No 10 - 14 LA FLORESTA la suma de (...) dinero que EL GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S de igual forma declara recibido a total y entera satisfacción, sirviendo este documento como suficiente recibo. <b>Parágrafo primero:</b> El valor total de la inversión realizada por "EL INVERSIONISTA" es de (...), que serán entregados por EL GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S al transcurrir los 12 meses establecidos en el presente contrato" (Negrilla fuera del texto).
Lugar de la ejecución de la inversión	"TERCERA: La suma de dinero antes referido y aportado por "EL INVERSIONISTA" será utilizada por EL GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S, para que esta última ejecute la construcción de EDIFICIO TORRE BARCELONA APARTAMENTO 402 en el proyecto ubicado en CARRERA 28ª No 10 - 14 LA FLORESTA, la venta como ganancia por el inmueble construido en dicho predio, que equivale a la suma de (...)"
Precio y forma de pago	"CUARTA: 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" de la siguiente manera: a) trimestralmente el inversionista recibirá la suma de (...). En las siguientes fechas durante 12 meses (...)"
Término de inicio y duración	"QUINTA: El término de inicio de la inversión comienza, el día 7 de enero de 2022, y el objeto del contrato se desarrollará, integralmente para ser pagada de la utilidad o ganancia referida como se mencionó anteriormente...."

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

<b>Obligaciones de las partes</b>	<p><b>“SÉPTIMA: 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 DEL GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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”.</b></p>
-----------------------------------	---

Bajo esta modalidad, la comisión de inspección revisó la información y documentación aportada, la cual corresponde a cuarenta y seis (46) contratos vigentes, suscritos entre enero y febrero de 2022, cuyos valores fueron recibidos en la cuenta corriente terminada en el número 608-2 a nombre de la sociedad. A continuación, se presenta el resultado de esta revisión:

NOMBRE <sup>10</sup>	VALOR	OBRA ASOCIADA	SEDE
1	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
2	\$ 20.000.000,00	TORRE BARCELONA 302	DUITAMA
3	\$ 50.000.000,00	TORRE BARCELONA 702	DUITAMA
4	\$ 23.000.000,00	TORRE BARCELONA	DUITAMA
5	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	SOGAMOSO
6	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
7	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 301	DUITAMA
8	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
9	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
10	\$ 20.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
11	\$ 30.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
12	\$ 100.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	BUCARAMANGA
13	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 601	SOGAMOSO
14	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	SOGAMOSO
15	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
16	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 201	DUITAMA
17	\$ 30.000.000,00	TORRE BARCELONA 401	DUITAMA
18	\$ 20.000.000,00	TORRE BARCELONA 601	DUITAMA
19	\$ 30.000.000,00	TORRE BARCELONA 401	DUITAMA
20	\$ 30.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
21	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
22	\$ 44.000.000,00	TORRE BARCELONA 301	SOGAMOSO
23	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
24	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 401	DUITAMA
25	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
26	\$ 30.000.000,00	TORRE BARCELONA 201	DUITAMA
27	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 201	DUITAMA
28	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 401	DUITAMA
29	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
30	\$ 20.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	TUNJA
31	\$ 5.000.000,00	TORRE BARCELONA 301	DUITAMA
32	\$ 40.000.000,00	TORRE BARCELONA 301	DUITAMA
33	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA

<sup>10</sup> Se reserva la información de los terceros, quienes se identifican para efectos del presente acto con un número a fin de preservar sus derechos fundamentales

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NOMBRE <sup>10</sup>	VALOR	OBRA ASOCIADA	SEDE
34	\$ 25.000.000,00	TORRE BARCELONA 401	DUITAMA
35	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 301	DUITAMA
36	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
37	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 201	DUITAMA
38	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
39	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
40	\$ 15.000.000,00	TORRE BARCELONA 601	TUNJA
41	\$ 26.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
42	\$ 20.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
43	\$ 14.000.000,00	TORRE BARCELONA 202	DUITAMA
44	\$ 10.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
45	\$ 12.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
46	\$ 17.000.000,00	TORRE BARCELONA 402	DUITAMA
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 906.000.000,00</b>		

Como se observa en el cuadro anterior, las personas han entregado recursos, con la finalidad de invertir en el proyecto denominado edificio TORRE BARCELONA, para la supuesta construcción de varias unidades de vivienda. Llama la atención que, en repetidas ocasiones, se han recibido recursos de distintos inversionistas para la misma unidad.

A continuación, se muestra en resumen la destinación de los recursos de los inversionistas según consta en los contratos y en la relación de clientes suministrada por la sociedad en el marco de la actuación administrativa, discriminado por sede y por obra asociada, registrándose la mayor participación en la ciudad de Duitama, con treinta y nueve (39) inversionistas que aportaron recursos por seiscientos noventa y dos millones de pesos (\$692.000.000), así mismo, se observa el número de personas que invirtieron en los diferentes inmuebles, en donde se identifica una mayor destinación de recursos para los apartamentos 402, 202 y 401.

*Cifra en pesos colombianos*

CIUDAD	OBRA ASOCIADA	No. Inversionistas	VALOR INVERTIDO
BUCARAMANGA	TORRE BARCELONA 402	1	100.000.000
<b>Total BUCARAMANGA</b>		<b>1</b>	<b>100.000.000</b>
DUITAMA	TORRE BARCELONA	1	23.000.000
	TORRE BARCELONA 201	4	65.000.000
	TORRE BARCELONA 202	6	99.000.000
	TORRE BARCELONA 301	4	65.000.000
	TORRE BARCELONA 302	1	20.000.000
	TORRE BARCELONA 401	5	105.000.000
	TORRE BARCELONA 402	16	245.000.000
	TORRE BARCELONA 601	1	20.000.000
	TORRE BARCELONA 702	1	50.000.000
<b>Total DUITAMA</b>		<b>39</b>	<b>692.000.000</b>
SOGAMOSO	TORRE BARCELONA 301	1	44.000.000
	TORRE BARCELONA 402	2	25.000.000
	TORRE BARCELONA 601	1	10.000.000
<b>Total SOGAMOSO</b>		<b>4</b>	<b>79.000.000</b>
TUNJA	TORRE BARCELONA 402	1	20.000.000
	TORRE BARCELONA 601	1	15.000.000
<b>Total TUNJA</b>		<b>2</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Total, General</b>		<b>46</b>	<b>906.000.000</b>

Tal como lo mencionó el señor SANTIAGO BERDUGO en la explicación del modelo de negocio de la sociedad, mediante la línea de negocio *inmobiliaria*, a partir de enero de 2022 CONSTRUCOL S.A.S. abrió la posibilidad para que terceras personas invirtieran su capital en los proyectos a ejecutar por la

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

sociedad con la finalidad de “*apalancarse financieramente*” y de esta manera recibir utilidades en la negociación de los inmuebles que sería construidos.

De tal suerte que, mediante documento radicado ante esta Autoridad el 27 de mayo de 2022 denominado “*Documento explicativo Construcol.msg*”, el representante legal explicó la forma como se calcula la utilidad bajo esta modalidad de inversión, tanto para los inversionistas como para la sociedad, lo cual se describe en los siguientes términos:

### **“(…) ¿Como se calcula la utilidad para los inversionistas y para Construcol?”**

*Inicialmente se tiene un valor de venta que de \$185.000.000, un costo de construcción de \$90.000.000 y un tiempo de inversión de 18 meses; a continuación, y con ayuda de algunos ejemplos se aclara como se desarrolla el modelo de negocio:*

*1. El señor (...) que realiza una inversión de \$10.000.000 sobre el apartamento 402 de la torre Barcelona y según la regla de tres se recibe una utilidad de \$20.555.000 después de la venta, Construcol hace el descuento sobre cifras cerradas y se aplica sobre \$20.500.000 y de ahí se devuelve el capital que para este caso eran \$10.000.000 quedando una utilidad de \$10.500.000 de la cual se descuenta el 50% por ser pago mensual, entonces tenemos una utilidad de \$5.250.000 para el cliente que será diferida a 18 meses como mínimo, pero en este caso el cliente desea un contrato a 12 meses, entonces la utilidad para el cliente es de \$5.250.000 dividido en 18 meses y se multiplica por 12 meses que dura el acuerdo contractual dando una utilidad de \$3.500.000, finalmente para cerrar la negociación aumentamos \$100.000 y cerramos el acuerdo en \$3.600.000 como utilidad final para el cliente al cabo de un año.*

*2. La señora (...) que realiza una inversión de \$20.000.000 sobre el apartamento 602 de la torre Barcelona y según la regla de tres, se recibe una utilidad de \$41.000.000, Construcol saca el capital que en este caso es de \$21.000.000 del cual se descuenta el 45% por ser pago mensual, entonces tenemos una utilidad de \$11.550.000 para el cliente que será diferida a 18 meses como mínimo, pero en este caso el cliente desea un contrato a 12 meses entonces la utilidad para el cliente es igual a \$11.550.000 dividido en 18 y multiplicado por la duración del contrato, 12 meses. Dando así, una utilidad neta al cliente de \$7.700.000, finalmente para cerrar la negociación cerramos en \$7.920.000 como utilidad final.*

*3. la señora (...) realizó un contrato de \$15.000.000 La señora sobre el apartamento 402 de la torre Barcelona a un periodo de 18 meses, generando una rentabilidad de \$30.800.000 al cabo de 18 meses, de esto restamos los \$15.000.000 del capital de la señora Sulma y queda una utilidad de \$15.800.000 descontamos el 42% de esta utilidad para Construcol y a la señora se le paga de utilidad \$ 9.164.000, luego de una negociación se acuerda una utilidad final de \$ 9.180.000 con el fin de dejar mensualidad con cifras cerradas, \$510.000 durante 18 meses.*

*el costo de construcción de cada apartamento es de \$90.000.000  
el valor de venta de los apartamentos oscila entre \$185.000.000 y \$197.000.000 a excepción del apartamento 701 que fue vendido en \$175.000.000 por ser un apartamento sencillo y el dúplex (702) que tiene un valor de venta de \$295.000.000.*

### **¿En qué momento se empiezan a pagar las utilidades?**

*Construcol empieza a pagar utilidades una vez sean desembolsados los dineros de la compra de cada apartamento, como esta estipulado en los contratos de compraventa o cuando los bancos desembolsen los créditos para la compra de los inmuebles. (...)”<sup>11</sup>.*

De la observación anterior, llamó la atención que veinte (20) personas invirtieron para la construcción del apartamento 402 de la Torre Barcelona por un valor total de trescientos noventa millones de pesos (\$390.000.000) cuando CONSTRUCOL S.A.S precisa que el costo de construcción de cada apartamento es de noventa millones de pesos (\$90.000.000) y su valor de comercialización oscila “entre \$185.000.000 y \$197.000.000”.

---

<sup>11</sup> Radicado 2022064124-008

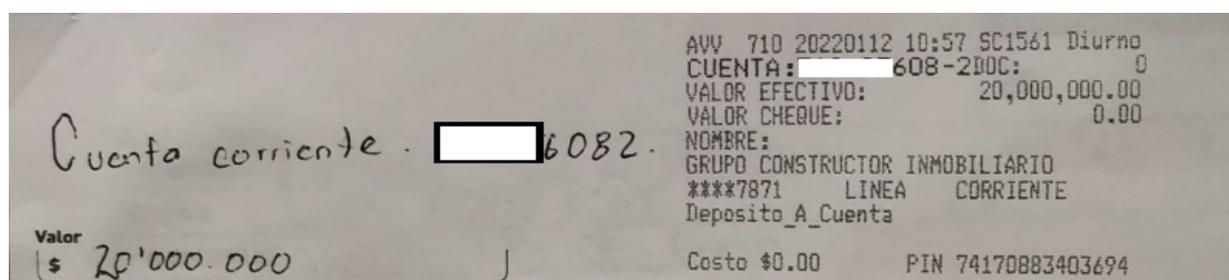
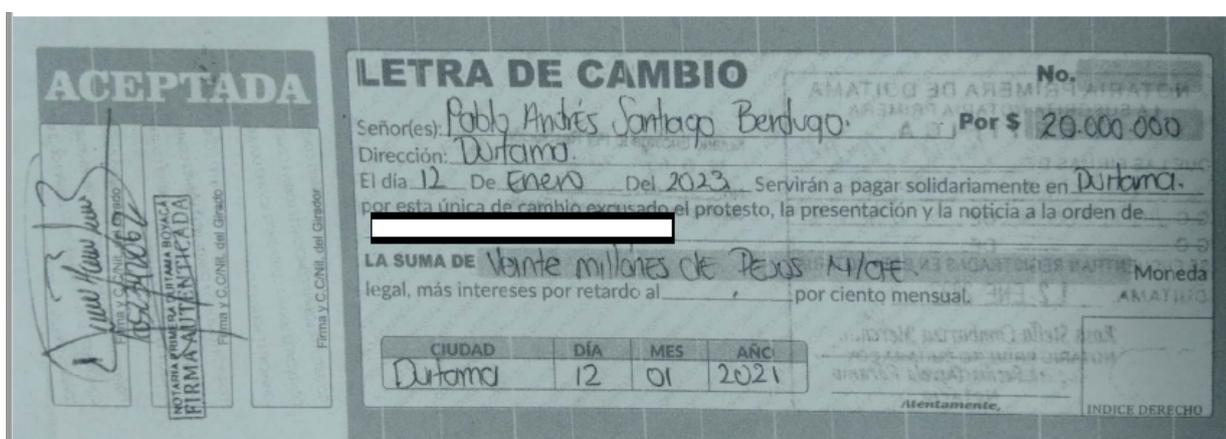
## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

### 12.1.2.2. “Préstamos”

De conformidad con lo señalado por el representante legal de la sociedad, “El Grupo Constructor Inmobiliario Construcol S.A.S. a partir del primero de enero del 2022 y con la proyección de ejecutar dos proyectos de gran envergadura (Montealegre y Villa del Rio) busca apalancarse financieramente con el préstamo de capital de terceros soportados mediante letras firmadas por el representante legal y autenticadas en notaria”.

De ahí que, bajo esta modalidad CONSTRUCOL S.A.S. recibe recursos de terceras personas mediante depósito en la cuenta corriente terminada en el número 608-2 a nombre de la sociedad, por los que se obliga a su devolución en un periodo generalmente de un (1) año, sin que medie un contrato escrito, préstamos que son garantizados mediante la suscripción de letras de cambio por parte del señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO a título personal.

La manera de soportar esta relación comercial se realiza con la respectiva letra de cambio y la consignación efectuada por la persona interesada a la sociedad, tal como se muestra a continuación<sup>12</sup>:



Así, CONSTRUCOL S.A.S. allegó a esta Autoridad copia de cincuenta y seis (56) letras de cambio correspondientes a igual número de personas<sup>13</sup> por valor total de mil ciento treinta y ocho millones cuatrocientos mil pesos (\$1.138.400.000), quienes entregaron recursos a la sociedad en las sedes de Tunja, Sogamoso y Duitama (Boyacá), las cuales se relacionan a continuación:

No.	Origen	Fecha Consignación	Fecha de emisión de la letra	Vencimiento	Valor
1	Duitama	11/02/22	11/02/22	11/02/23	\$ 30.000.000
2	Duitama	26/01/22	26/01/22	25/01/23	\$ 30.000.000
3	Duitama	12/01/22	12/01/22	12/01/23	\$ 20.000.000
4	Duitama	20/01/22	20/01/22	20/01/23	\$ 10.000.000

<sup>12</sup> Se modifican las imágenes para reservar la información de los terceros a fin de preservar sus derechos fundamentales, cuya información integral reposa en el Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.zip - Anexo 5 – PRÉSTAMOS

<sup>13</sup> Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.zip - Anexo 5 – PRÉSTAMOS

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No.	Origen	Fecha Consignación	Fecha de emisión de la letra	Vencimiento	Valor
5	Duitama	21/01/22	20/01/22	20/01/23	\$ 29.000.000
6	Duitama	25/01/22	25/01/22	25/01/23	\$ 21.000.000
7	Duitama	11/02/22	12/02/22	11/02/23	\$ 10.000.000
8	Duitama	28/01/22	28/01/22	27/01/23	\$ 19.000.000
9	Duitama	17/02/22	15/02/22	15/02/23	\$ 15.000.000
10	Duitama	13/01/22	13/01/22	13/01/23	\$ 10.000.000
11	Duitama	13/01/22	13/01/22	12/07/22	\$ 40.000.000
12	Duitama	16/02/22	16/02/22	16/02/23	\$ 20.000.000
13	Duitama	01/02/22	01/02/22	01/02/23	\$ 20.000.000
14	Duitama	25/01/22	25/01/22	24/01/23	\$ 20.000.000
15	Duitama	11/02/22	11/02/22	11/02/23	\$ 16.000.000
16	Duitama	11/01/22	11/01/22	11/01/23	\$ 15.000.000
17	Duitama	20/01/22	20/12/22	20/12/23	\$ 30.000.000
18	Duitama	09/02/22	09/02/22	09/02/23	\$ 40.000.000
19	Duitama	25/01/22	25/01/22	25/01/23	\$ 20.000.000
20	Duitama	02/02/22	02/02/22	02/02/23	\$ 10.000.000
21	Duitama	26/01/22	26/01/22	26/01/23	\$ 12.000.000
22	Duitama	11/01/22	11/01/22	11/01/23	\$ 17.000.000
23	Duitama	28/02/22	28/02/22	28/02/23	\$ 22.000.000
24	Duitama	08/01/22	07/01/22	07/01/23	\$ 10.000.000
25	Duitama	07/01/22	07/01/22	06/01/23	\$ 30.000.000
26	Duitama	12/02/22	11/02/22	12/02/23	\$ 30.000.000
27	Sogamoso	No identificada	17/01/22	17/01/23	\$ 20.000.000
28	Sogamoso	20/01/22	19/01/22	18/01/23	\$ 15.000.000
29	Sogamoso	02/02/22	01/02/22	01/02/23	\$ 20.000.000
30	Sogamoso	13/01/22	13/01/22	13/01/23	\$ 20.000.000
31	Sogamoso	20/01/22	19/01/22	19/01/23	\$ 22.000.000
32	Sogamoso	08/01/22	07/01/22	07/01/23	\$ 30.000.000
33	Sogamoso	12/01/22	12/01/22	12/01/23	\$ 36.000.000
34	Sogamoso	23/02/22	21/02/22	21/02/23	\$ 10.000.000
35	Sogamoso	16/02/22	15/02/22	15/02/23	\$ 20.000.000
36	Sogamoso	20/01/22	20/01/22	20/01/23	\$ 20.000.000
37	Sogamoso	28/01/22	28/01/22	28/01/23	\$ 10.000.000
38	Sogamoso	20/01/22	19/01/22	19/07/23	\$ 15.000.000
39	Sogamoso	28/01/22	27/01/22	27/07/22	\$ 30.000.000
40	Sogamoso	11/01/22	11/01/22	11/01/23	\$ 30.000.000
41	Sogamoso	20/01/22	19/01/22	19/07/23	\$ 10.000.000
42	Sogamoso	23/02/22	23/02/22	23/02/23	\$ 10.000.000
43	Tunja	No identificada	07/01/22	06/06/23	\$ 25.000.000
44	Tunja	21/01/22	21/01/22	21/06/23	\$ 40.000.000
45	Tunja	26/01/22	26/01/22	24/06/23	\$ 15.000.000
46	Tunja	20/01/22	20/01/22	20/01/23	\$ 10.000.000
47	Tunja	04/02/22	04/02/22	04/02/23	\$ 9.000.000
48	Tunja	14/01/22	14/01/22	No identificada	\$ 34.000.000
49	Tunja	07/02/22	07/02/22	06/08/23	\$ 10.000.000
50	Tunja	13/01/22	13/01/22	13/01/23	\$ 19.400.000
51	Tunja	01/02/22	31/01/22	30/01/23	\$ 10.000.000
52	Tunja	14/01/22	13/01/22	14/01/23	\$ 20.000.000
53	Tunja	21/01/22	21/01/22	21/01/23	\$ 12.000.000
54	Tunja	24/01/22	24/01/22	23/01/23	\$ 30.000.000
55	Tunja	02/02/22	01/02/22	31/01/23	\$ 20.000.000
56	Tunja	18/01/22	18/01/22	18/01/23	\$ 20.000.000
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>\$1.138.400.000</b>

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

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CONSTRUCOL S.A.S. remitió el estado de situación financiera y el estado de resultados comparativos al cierre del 31 de diciembre de 2020 y 2021<sup>14</sup> firmados por el representante legal y la contadora acompañados de las respectivas notas, así como el balance de prueba al corte del 28 de febrero de 2022<sup>15</sup>, cuyas cifras se presentan a continuación:

<b>GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.</b>			
<b>NIT 901.160.871-2</b>			
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>			
Cifras en \$	A 28 de febrero de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 611.632.990	\$ 44.936.240	\$ 9.104.148
Cuentas por cobrar (instrumentos financieros)	\$ 1.570.233.542	\$ 216.859.208	\$ 113.025.462
Inventarios	\$ 188.836.781	\$ 188.836.781	\$ 397.431.731
Construcciones en curso			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>\$ 2.370.703.313</b>	<b>\$ 450.632.229</b>	<b>\$ 519.561.342</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores		\$ 0	
Inventario		\$ 0	\$ 0
Propiedades, planta y equipo	\$ 382.247.437	\$ 382.247.437	\$ 90.920.873
Intangibles	\$ 3.283.210	\$ 3.283.210	
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>\$ 385.530.647</b>	<b>\$ 385.530.647</b>	<b>\$ 90.920.873</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 2.756.233.960</b>	<b>\$ 836.162.876</b>	<b>\$ 610.482.215</b>
<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Instrumentos financieros en obligaciones financieras	\$ 1.488.679.035	\$ 91.339.577	\$ 140.672.209
Instrumentos financieros con proveedores comerciales	\$ 9.800.000	\$ 62.250.000	\$ 200.303.380
Instrumentos financieros en cuentas por pagar	\$ 12.980.820	\$ 155.218.636	\$ 86.456.632
Impuestos, gravámenes y tasas	\$ 27.481.707	\$ 42.875.673	\$ 14.290.857
Instrumentos financieros en obligaciones laborales	\$ 5.748.597	\$ 209.740.346	\$ 121.764.920
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 1.544.690.158</b>	<b>\$ 561.424.233</b>	<b>\$ 563.487.998</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisión de pasivos	\$ 19.225.423		
Otros pasivos	\$ 1.377.094.966	\$ 185.041.695	\$ 0
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$ 1.396.320.389</b>	<b>\$ 185.041.695</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 2.941.010.547</b>	<b>\$ 746.465.928</b>	<b>\$ 563.487.998</b>

En el pasivo, en la cuenta "*Instrumentos financieros en obligaciones financieras*" se registra el valor de los préstamos adquiridos con terceros.

Así, descontada de esta cuenta el pasivo para con socios por ciento noventa y dos millones setenta y seis mil setecientos pesos (\$192.076.700) y otros pasivos con terceros no identificados (\$93.869.635), se tiene

<sup>14</sup> Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.zip - Anexo 7 - estados financieros-20211231

<sup>15</sup> Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.zip - Anexo 7 - BALANCE DE COMPROBACION DE AUXILIARES

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

que, según la relación extraída del balance de prueba entregado por el representante legal<sup>16</sup>, CONSTRUCOL S.A.S. presenta al corte del 28 de febrero de 2022, obligaciones con (59) personas por concepto de préstamos, en cuantía de mil doscientos dos millones setecientos treinta y dos mil setecientos pesos (\$1.202.732.700), tal y como se ilustra a continuación:

---

<sup>16</sup> Radicado 2022064124-004-000 - 32-REMISION DE INFORMACION ENTRADA - GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.zip - Anexo 7 - BALANCE DE COMPROBACION DE AUXILIARES – subcuenta 2195 Otras obligaciones - particulares

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

No.	Valor.
1	\$ 40.000.000
2	\$ 40.000.000
3	\$ 40.000.000
4	\$ 40.000.000
5	\$ 36.000.000
6	\$ 34.000.000
7	\$ 30.000.000
8	\$ 30.000.000
9	\$ 30.000.000
10	\$ 30.000.000
11	\$ 30.000.000
12	\$ 30.000.000
13	\$ 30.000.000
14	\$ 30.000.000
15	\$ 30.000.000
16	\$ 29.000.000
17	\$ 25.000.000
18	\$ 25.000.000
19	\$ 22.000.000
20	\$ 22.000.000
21	\$ 21.000.000
22	\$ 20.000.000
23	\$ 20.000.000
24	\$ 20.000.000
25	\$ 20.000.000
26	\$ 20.000.000
27	\$ 20.000.000
28	\$ 20.000.000
29	\$ 20.000.000
30	\$ 20.000.000

No.	Valor.
31	\$ 20.000.000
32	\$ 20.000.000
33	\$ 19.400.000
34	\$ 19.360.000
35	\$ 19.000.000
36	\$ 17.000.000
37	\$ 16.000.000
38	\$ 15.182.700
39	\$ 15.000.000
40	\$ 15.000.000
41	\$ 15.000.000
42	\$ 15.000.000
43	\$ 15.000.000
44	\$ 12.000.000
45	\$ 12.000.000
46	\$ 10.000.000
47	\$ 10.000.000
48	\$ 10.000.000
49	\$ 10.000.000
50	\$ 10.000.000
51	\$ 10.000.000
52	\$ 10.000.000
53	\$ 10.000.000
54	\$ 10.000.000
55	\$ 10.000.000
56	\$ 10.000.000
57	\$ 9.670.000
58	\$ 9.000.000
59	\$ 5.120.000
	<b>\$ 1.202.732.700</b>

Es decir, del registro de la información contable se identifican tres (3) obligaciones en la modalidad de *préstamo*, adicionales a las cincuenta y seis (56) reportadas por el representante legal en el listado de clientes, señaladas en el numeral 12.1.1, para un total de cincuenta y nueve (59) obligaciones, descritas en el cuadro anterior.

Adicionalmente, según el balance de prueba con corte al 28 de febrero de 2022, se aportó el detalle de las obligaciones adquiridas con terceros, derivadas de la suscripción de *Contratos de Inversión de Capital*, que se registraron en la cuenta del balance de prueba como “otros pasivos” así:

<b>Cuenta Pasiva 28</b>		
<b>Otros pasivos para obras en proceso</b>		
<b>Contratos de Inversión de Capital</b>		
<b>CUENTAS</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
28	Otros pasivos	
2805	Anticipo y avances recibidos	
280515	Para obras en proceso	

<b>INVERSIONISTA</b>	<b>VALOR</b>
1	\$ 5.000.000

<b>INVERSIONISTA</b>	<b>VALOR</b>
2	\$ 10.000.000

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INVERSIONISTA	VALOR
3	\$ 10.000.000
4	\$ 15.000.000
5	\$ 30.000.000
6	\$ 10.000.000
7	\$ 10.000.000
8	\$ 10.000.000
9	\$ 15.000.000
10	\$ 10.000.000
11	\$ 1.115.000
12	\$ 20.000.000
13	\$ 40.000.000
14	\$ 15.000.000
15	\$ 22.600.000
16	\$ 10.000.000
17	\$ 10.000.000
18	\$ 10.000.000
19	\$ 15.000.000
20	\$ 15.000.000
21	\$ 15.000.000
22	\$ 15.000.000
23	\$ 30.000.000
24	\$ 26.000.000
25	\$ 20.000.000
26	\$ 14.000.000
27	\$ 10.000.000
28	\$ 17.000.000
29	\$ 10.000.000
30	\$ 15.000.000
31	\$ 10.000.000
32	\$ 10.000.000
33	\$ 4.000.000
34	\$ 15.000.000
35	\$ 17.000.000
36	\$ 20.000.000

INVERSIONISTA	VALOR
37	\$ 30.000.000
38	\$ 21.000.000
39	\$ 10.000.000
40	\$ 20.000.000
41	\$ 50.000.000
42	\$ 10.000.000
43	\$ 10.000.000
44	\$ 27.000.000
45	\$ 20.000.000
46	\$ 15.000.000
47	\$ 10.000.000
48	\$ 18.000.000
49	\$ 10.000.000
50	\$ 30.000.000
51	\$ 20.000.000
52	\$ 10.000.000
53	\$ 14.500.000
54	\$ 15.000.000
55	\$ 30.000.000
56	\$ 30.000.000
57	\$ 10.000.000
58	\$ 44.000.000
59	\$ 13.100.000
60	\$ 10.000.000
61	\$ 10.000.000
62	\$ 23.000.000
63	\$ 25.000.000
64	\$ 30.000.000
<b>Subtotal "Para obras en procesos"</b>	<b>\$ 1.097.315.000</b>
<b>280595</b>	<b>Valor</b>
65	\$ 15.000.000
<b>Subtotal "Otros"</b>	<b>\$ 15.000.000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>\$ 1.112.315.000</b>

De igual manera, de conformidad con el referido registro contable detallado en el cuadro anterior, se evidencian diecinueve (19) obligaciones adicionales a las cuarenta y seis (46) reportadas por el representante legal en la respuesta al oficio de requerimiento de información bajo la referida modalidad contractual, descritas de igual manera en el numeral 12.1.2.

Así las cosas se evidencia que, además de la relación de clientes de la sociedad y la información suministrada por el representante legal descrita en los numerales anteriores, CONSTRUCOL S.A.S. registra, en sus estados financieros al 28 de febrero de 2022, obligaciones por concepto de la celebración de los denominados *contratos de inversión de capital y préstamos*, con un total de ciento veinticuatro (124) personas a quienes les adeuda la suma de dos mil trescientos quince millones, cuarenta y siete mil setecientos pesos (\$2.315.047.700).

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

### 12.2. De la totalidad de las obligaciones a cargo de la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.

De acuerdo con el informe de inspección 2022064124 de la actuación adelantada frente a la sociedad CONSTRUCOL S.A.S., la información reportada en los estados financieros al corte del 28 de febrero de 2022 y con base en la documentación entregada por la sociedad CONSTRUCOL S.A.S., se evidencia la existencia de pasivos asumidos por la citada sociedad para con sesenta y cinco (65) personas por valor de mil ciento doce millones trescientos quince mil pesos (\$1.112.315.000), representados en el rubro de "otros pasivos para obras en proceso" que corresponden a la suscripción de los denominados *contratos de inversión de capital*. Así mismo, refleja pasivos con cincuenta y nueve (59) personas por valor de mil doscientos dos millones setecientos treinta y dos mil setecientos pesos (\$1.202.732.700) registrados en el rubro de "Instrumentos financieros en obligaciones financieras" que corresponden a los créditos adquiridos por la sociedad con los aportantes y, que fueron respaldados por letras de cambio, lo cual permite establecer que el pasivo total asumido por CONSTRUCOL S.A.S. con 124 personas, asciende en total a la suma de dos mil trescientos quince millones cuarenta y siete mil setecientos pesos (\$2.315.047.700).

Registros contables	No. de tercer	Valor
Contratos de Inversión de Capital	65	\$1.112.315.000
Préstamos - Operaciones de Mutuo	59	\$1.202.732.700
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>\$2.315.047.700</b>

### 12.3. Del patrimonio líquido de la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.

La sociedad presenta en los estados financieros al corte del 28 de febrero de 2022 un patrimonio negativo de ciento ochenta y cuatro millones setecientos setenta y seis mil quinientos ochenta y siete pesos (\$184.776.587).

GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S.			
NIT 901.160.871-2			
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
Cifras en \$	A 28 de febrero de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	\$ 8.819.000	\$ 8.819.000	\$ 8.819.000
Reservas		\$ 0	\$ 0
Resultado del ejercicio	-\$ 274.473.536	\$ 42.702.732	\$ 22.173.608
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 80.877.949	\$ 38.175.217	\$ 16.001.610
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-\$ 184.776.587</b>	<b>\$ 89.696.949</b>	<b>\$ 46.994.217</b>

#### ***De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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 de dinero realizados bajo los negocios jurídicos denominados "Inversión de Capital" y "Préstamos", respaldados éstos últimos con letras de cambio.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Analizada la información obtenida sobre la sociedad CONSTRUCOL S.A.S, se tiene que, según su modelo de negocio realiza actividades de construcción, obras civiles, servicios industriales y de inmobiliaria dentro de la cual, cuenta con dos (2) modalidades de “*apalancamiento financiero*”, esto es, mediante la suscripción de contratos de “*Inversión de Capital*” y de la solicitud de “*préstamos de capital de terceros soportados mediante letras firmadas por el representante legal*”.

Así, a través de los citados modelos de negocio la sociedad apalanca su operación con recursos propios y de terceros, tal como lo señaló el representante legal en la descripción del modelo de negocio, presentado en detalle en el numeral 12.1.1 del presente acto.

Luego se conoció que, CONSTRUCOL S.A.S adquirió dentro de la línea de negocio de “*inversiones*”, obligaciones para con terceras personas de las cuales, recibió sumas de dinero, obligándose a restituir dicha suma en igual cantidad y género al vencimiento del plazo acordado, que según los contratos analizados corresponde en su mayoría a doce (12) meses, más una suma fija en pesos que debe pagarse de acuerdo con la periodicidad que se estableció en el cuerpo del contrato (*mensual, trimestral*). La existencia de dicha obligación se prueba y es reconocida por las partes, dentro de los contratos que CONSTRUCOL S.A.S., titula como “*Inversión de Capital*”.

Dichas obligaciones se encuentran registradas en los estados financieros de la sociedad en la cuenta *otros pasivos para obras en proceso*, según el balance de prueba al corte del 28 de febrero de 2022, en donde se aportó el detalle de las obligaciones adquiridas con terceros derivadas de la suscripción de *Contratos de Inversión de Capital*.

Adicional a las obligaciones asumidas en desarrollo de los citados contratos, la sociedad a partir de enero de 2022 comenzó a recibir capital de otros terceros para el desarrollo de sus actividades de construcción, con quienes se obligó a su devolución en un periodo generalmente de un (1) año, sin que mediara un contrato escrito. Estas obligaciones se respaldan con la suscripción de letras de cambio por parte del señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO a título personal, por el valor total del capital recibido, las cuales se encuentran registradas en el pasivo de la sociedad, reflejadas en la cuenta *instrumentos financieros en obligaciones financieras*, según el balance de prueba al corte del 28 de febrero de 2022.

Bajo las referidas modalidades utilizadas por la sociedad CONSTRUCOL S.A.S., es decir, “*Contratos de Inversión de Capital*” y “*Préstamos*”, la sociedad recibió dinero de ciento veinticuatro (124) personas a partir de enero de 2022 por valor total de dos mil trescientos quince millones cuarenta y siete mil setecientos pesos (\$2.315.047.700), con quienes se obligó a la devolución del capital invertido en un plazo determinado y para el caso de los “*Contratos de Inversión de Capital*”, al reconocimiento de una rentabilidad que como se mencionó en la descripción del contrato, no se encuentra atada a los resultados de las actividades, sino por el contrario, son pactadas al momento de suscribir los contratos y/o entrega de los recursos, obligaciones tales que están reconocidas en los estados financieros entregados por la sociedad al corte del 28 de febrero de 2022 con sus respectivos detalles de las cuentas auxiliares y bases de datos de soporte.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de la citada sociedad, al haber adquirido obligaciones con terceras personas sin prever a cambio por la recepción de dinero, la entrega real de un bien o la prestación efectiva de un servicio, las cuales a la fecha 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 GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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, al corte del 28 de febrero de 2022, la sociedad CONSTRUCOL S.A.S. se encuentra obligada con ciento veinticuatro (124) personas en cuantía de dos mil trescientos quince millones, cuarenta y siete mil setecientos pesos (\$2.315.047.700), sin prever como contraprestación en forma real la entrega de bienes o la prestación de servicios.

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 contable y financiera aportada por la sociedad con corte a febrero de 2022, 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, que a corte del 31 de diciembre de 2021 fue de ochenta y nueve millones seiscientos noventa y seis mil novecientos cuarenta y nueve pesos (\$89.696.949) y a corte del 28 de febrero de 2022, según el balance de prueba a esa fecha, refleja un patrimonio negativo de ciento ochenta y cuatro millones setecientos setenta y seis mil quinientos ochenta y siete pesos (-\$184.776.587).

### ***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 artículo 335 de la Constitución Nacional, 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>17</sup> cuenta con facultades para practicar visitas de inspección respecto de personas naturales y jurídicas de

---

<sup>17</sup> Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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>18</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>19</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>20</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>21</sup>.

Para proteger los recursos del público, el legislador<sup>22</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.

---

<sup>18</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>19</sup> Ley 489 de 1998, artículo 6.

<sup>20</sup> Artículo 335 Constitución política de Colombia

<sup>21</sup> Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

<sup>22</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.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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>23</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 el año 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>24</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 CONSTRUCOL S.A.S., se encuentra obligada con ciento veinticuatro (124) personas al corte del 28 de febrero de 2022, en cuantía de dos mil trescientos quince millones cuarenta y siete mil setecientos pesos (\$2.315.047.700), sin prever a cambio la entrega de un bien o la prestación de un servicio, monto que supera el 50% de su patrimonio líquido, 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<sup>25</sup> 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 CONSTRUCOL 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 los presupuestos establecidos en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Despacho,

---

<sup>23</sup> Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

<sup>24</sup> Decreto 4334 de 2008.

<sup>25</sup> 2022025913-019 Propuesta de Medida Administrativa

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR** a la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2 representada legalmente por el señor PABLO ANDRÉS SANTIAGO BERDUGO identificado con la cédula de ciudadanía número 1.052.392.062, 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 CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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.

**ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR** a la sociedad GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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 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 CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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 GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL 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 GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2, 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.

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**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 CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2, 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 GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2, ponerse a disposición de la Superintendencia de Sociedades y el Agente Interventor que designe dicha Autoridad, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor, quienes una vez asuman la actuación, serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

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

**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 CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CONSTRUCOL S.A.S., identificada con el NIT. 901.160.871-2, 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, señalando 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 cinco (5) días del mes de agosto de 2022.

**ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS**

90000-DELEGADO PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO