

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Radicación: 2022183383-013-000

Fecha: 2023-01-20 17:00 Sec. día 901

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: 901528607-CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0064 DE 2023

(20 DE ENERO)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6, representada legalmente por el señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA, identificado con la cédula de ciudadanía número 74.380.085.

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 150¹ son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito.”

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

“La Superintendencia Bancaria³ es un organismo de carácter técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y

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

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

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

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.

Sujeto(s) de la presente medida

OCTAVO. Que es sujeto de la presente medida administrativa la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6.

En relación con esta sociedad, de conformidad con la información contenida en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Duitama del 02 de noviembre de 2022⁴, se tiene:

Razón Social: CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.

⁴ Expediente de inspección" CIMIENTOS SAS., radicado 2022183383-000-000, archivo "Certificado de Cámara de Comercio CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS SAS (003). PDF"

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NIT: 901.528.607-6
Dirección Domicilio: Carrera 15 No. 14-58, Oficina 205⁵
Domicilio Principal: Duitama - Boyacá
Matricula: 105431
Fecha Matrícula: octubre 7 de 2021
Fecha Renovación: mayo 4 de 2022
Grupo NIIF: Grupo III - MICROEMPRESAS
Correos electrónicos: gerencia.cimientos@gmail.com; edwinmachuca36@gmail.com⁶
Teléfono comercial: 320 3389862⁷

- La sociedad fue constituida por documento privado de la Asamblea de Accionistas de fecha 8 de septiembre de 2021, registrada en la Cámara de Comercio de Duitama (Boyacá) el 7 de octubre del mismo año bajo el No. 22154 del Libro IX, con la razón social de CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.
- Mediante Acta No. 001 del 27 de septiembre de 2022 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas⁸, inscrita en la Cámara de Comercio de Duitama el 15 de noviembre del mismo año con el No. 23522 del Libro IX, la sociedad reformó sus estatutos: Artículo 10 Administración y representación legal de la sociedad y Artículo 11 Nombramiento y período.
- La persona jurídica CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico: cimientoscomunidad@gmail.com, de acuerdo con lo establecido en el artículo 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Mediante Acta No. 001 del 27 de septiembre de 2022 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas⁹, inscrita en la Cámara de Comercio de Duitama el 15 de noviembre del 2022 con el No. 23523 del Libro IX, se designó al señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA, identificado con la cédula de ciudadanía 74.380.085, como representante legal.
- La composición accionaria de la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., de conformidad con la información aportada a esta Autoridad¹⁰, es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Identificación	% de Participación	Valor
Edwin Javier Avella Machuca	Colombiano	74.380.085	100%	10.000.000

- El capital de la sociedad está conformado de la siguiente manera:

TIPO DE CAPITAL	VALOR	No. DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
Capital autorizado	\$20.000.000	200.000	\$100
Capital suscrito	\$10.000.000	100.000	\$100
Capital pagado	\$ 7.000.000	70.000	\$100

Según consta en el citado certificado de Cámara de Comercio, CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., la sociedad puede realizar, en Colombia y en el exterior, cualquier

⁵ En el certificado de Cámara de Comercio aportado por la sociedad, figura como dirección para notificación judicial, la calle 12 No. 15-33 del municipio de Duitama, Boyacá.

⁶ Mediante comunicación del 18 de noviembre de 2022, radicado en esta Entidad bajo el número 2022183383-003-000 el representante legal en su respuesta indicó dicha información.

⁷ Ibidem

⁸ Expediente CIMIENTOS, derivado 003 del 23/11/22, respuesta a requerimiento – Unidad US (7) Cámara de Comercio Actual

⁹ Expediente CIMIENTOS, derivado 003 del 23/11/22, respuesta a requerimiento – Unidad US (7) Cámara de Comercio Actual

¹⁰ Expediente CIMIENTOS, derivado 003 del 23/11/22, respuesta a requerimiento – Unidad US (7) certificado a la composición accionaria.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

actividad lícita, comercial o civil. Sin embargo, tendrá como objeto principal la actividad de Construcción¹¹.

Del conocimiento de los hechos y de la actuación administrativa desarrollada

NOVENO. En desarrollo de las actuaciones administrativas adelantadas por la Superintendencia Financiera a diversas sociedades en la ciudad de Duitama (Boyacá) con el fin de verificar si existía un ejercicio ilegal de la actividad financiera, se tuvo conocimiento que la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., en principio, podría estar realizando actividades de captación ilegal de recursos del público, mediante la suscripción de diferentes modalidades contractuales, entre ellas contratos de mutuo y contratos de anticresis.

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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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 en la oficina de la sociedad ubicada en la carrera 15 No. 14-58 oficina 205 de la ciudad de Duitama, la cual fue atendida por el señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA en su calidad de representante legal, a quien se le explicó el objetivo de la actuación administrativa y se le hizo entrega del oficio de presentación y requerimiento¹² de esta Autoridad.

Para garantizar el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso al sujeto de la medida, se le puso de presente al representante legal que atendió a 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 y/o documentación que considerará necesaria, con el objeto de demostrar que en el desarrollo de sus actividades no se encontraba 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 2022183383 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer las actividades desarrolladas por la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Información aportada por la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.
 - 1.1. Modelo de negocio
 - 1.2. Contratos de mutuo con intereses, suscritos por la sociedad
 - 1.3. Soportes a los movimientos en las cuentas bancarias
 - 1.4. Pago de rentabilidades
 - 1.5. Situación financiera de la sociedad
 - 1.6. Patrimonio líquido de la sociedad

¹¹ En consulta realizada el 6 de enero de 2023 en Cámara de Comercio de Duitama, se observan las actividades 4111 Construcción de edificios residenciales, 4112 Construcción de edificios no residenciales, 4290 Construcción de otras obras de ingeniería civil y 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

¹² Oficio No. 2022183383-001-000 del 11 de noviembre de 2022 suscrito por la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

12.1. De la información aportada por la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.

Mediante documentos radicados en esta Autoridad en derivados 003, 006 y 007 del 23 de noviembre y 05 y 06 de diciembre de 2022, del expediente número 2022183383, el señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA, 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 negocio¹³

Tal como se señala en la respuesta al oficio de requerimiento, la sociedad desarrolla dos (2) líneas de negocio, así:

LÍNEA CONSTRUCTORA: Bajo esta línea de negocio, señala que se enfoca en los siguientes servicios: licencias de construcción, subdivisión, propiedad horizontal, diseño arquitectónico y urbanización, además de avalúos. En esta línea de negocio se encarga de tramitar documentación que se requiere para el diseño y planos arquitectónicos y estructurales y contar con el paquete completo para poder adquirir un permiso para la construcción de viviendas nuevas.

Dentro de esta línea se presenta el Proyecto de construcción residencial denominado ATHELIER.

Según lo señalado en el literal (h) del oficio de respuesta, indica la sociedad que:

“(...) actualmente desarrolla un proyecto de construcción residencial denominado ATHELIER, en un terreno que se encuentra (...) en tramites notariales ya que se llevó a cabo un juicio de sucesión, registrado en la Notaria 2 del circuito, (...) Es de señalar que la documentación de permisos, autorización y licencias de construcción (...) están radicadas en la curaduría segunda de la ciudad; está pendiente el proceso de juicio de sucesión del lote donde se va a desarrollar y construir el proyecto. Una vez se cuente con todas las autorizaciones y permisos se iniciará con labores constructivas, ya que de las ventas efectivas se efectuarán las devoluciones de préstamos en mutuo (...) El proyecto tiene una duración (...) de 14 meses...” subrayado fuera del texto.

LÍNEA INMOBILIARIA. Bajo esta línea de negocio la sociedad desarrolla lo siguiente:

*“**Ventas.** Participamos en la comercialización y publicidad de inmuebles para lograr una venta efectiva; y así mismo retribuir con una ganancia como comisión.*

***Arriendo:** Nos encargamos de administrar inmuebles donde aseguramos documentación legal y pertinente para así mismo arrendarlo de esta operación por el maneja (sic) tenemos un pago del 10% del canon (sic) de arrendamiento mensual.*

***Permuta:** Participamos en la búsqueda de un posible negocio cruzado con otro bien inmueble en la que cada cliente este satisfecho del servicio brindado y de ese servicio tendríamos una comisión de parte y parte de cada cliente.*

***Préstamos en Mutuo:** manejamos esta modalidad para la adquisición de unos recursos para el desarrollo constructivo de las obras que se encuentran en Ejecución en este caso como (PROYECTO ATHELIER) en donde recurrimos a terceras personas para un préstamo con intereses mensuales a una tasa de rendimiento entre el 2.5 al 4%”.*

***Consignación de Vehículos:** realizamos la misma gestión que generamos en una venta al momento de solo participación y comercialización del vehículo automotor así mismo teniendo un incentivo al momento de venderlo.”* (Subrayado fuera del texto).

¹³ Expediente “CIMIENTOS” Respuesta a requerimiento derivado 003 del 23/11/2022, Modelo de Negocio numeral 1.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Según lo señalado en el literal (C) de la respuesta a nuestro requerimiento, indica que el préstamo se generó a través de efectivo y en consignaciones a una cuenta bancaria empresarial ahorros Bancolombia No. 20200002923. Para reforzar lo anterior, en el literal (E) del mismo oficio se señala que: “... los recursos recibidos por medio de préstamos en mutuo, ventas efectivas, participación en comisiones de ventas inmobiliarias y de vehículos se reciben en efectivo y otros (...) van consignados a la cuenta de ahorros de Bancolombia...” Subrayado fuera del texto.

12.1.2. De los contratos de mutuo con intereses, suscritos por la sociedad¹⁴

En los contratos de mutuo con intereses que suscribe la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., a través de su representante legal, el señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA, adquiere la calidad de “*MUTUATARIO*” (*sic*)¹⁵ (entiéndase mutuuario), y una persona natural que se denomina el MUTUANTE, se compromete a dar en calidad de préstamo a favor del MUTUARIO una suma de dinero, los cuales serán entregados con la firma del contrato.

Como contraprestación por los recursos entregados, la sociedad les reconoce un interés mensual que oscila entre el 3% y 4%; igualmente, el MUTUARIO señala entregar al MUTUANTE en calidad de garantía mobiliaria un lote ubicado en la carrera 11 No. 09 - 121 sector Divino Niño en Duitama.

El MUTUARIO (*sic*) se compromete a pagar la deuda al MUTUANTE, en el plazo improrrogable de 12 meses.

A continuación, se transcriben los aspectos más relevantes de uno de los contratos suscritos por la sociedad visitada con una persona que le entregó recursos a título de mutuo, el cual quedó radicado bajo el No. 2022183383-003. Veamos:

“CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO CON INTERESES”¹⁶

CLAUSULA PRIMERA - OBJETO DEL MUTUO	<p>1.1. En virtud del presente contrato EL MUTUANTE se compromete a dar en calidad de préstamo a favor de EL MUTUATARIO (<i>sic</i>) la suma de \$15.000.000 (QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE), los mismos que serán entregados con la suscripción del presente contrato.</p> <p>1.2. En caso de incumplimiento por alguna de las partes se cancelará el valor correspondiente al 10% del valor pactado en este contrato</p> <p>1.3. En tal virtud EL MUTUATARIO (<i>sic</i>) declara que ha recibido el íntegro del préstamo a entera satisfacción.</p>
CLAUSULA SEGUNDA - PLAZO Y DE LAS CARACTERISTICAS DEL MUTUO	<p>2.1 LAS PARTES acuerdan que en el presente contrato de mutuo la fecha de cancelación de la deuda en el plazo señalado en la presente clausula: EL MUTUATARIO (<i>sic</i>) se compromete a pagar la deuda al EL MUTUANTE en el plazo improrrogable de 12 meses, computado a partir de la suscripción de este documento; es decir el préstamo será devuelto como plazo máximo el nueve (09) de Julio del año 2023.</p> <p>2.2 Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento por parte de él MUTUARIO de las obligaciones previstas en el presente contrato de mutuo facultarán a EL MUTUANTE a dar por vencido el plazo de cancelación de lo adeudado, EL MUTUATARIO (<i>sic</i>) se compromete a pagar la deuda capital más el interés de 4% mensual a EL MUTUANTE, los cuales serán cancelados los primeros cinco días cada mes, pagos que serán realizados en la oficina de la empresa, CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS.</p> <p>2.3 En caso de presentarse mora en el pago de cualquiera de las cuotas convenidas, EL MUTUATARIO (<i>SIC</i>), pagará AL MUTUANTE un interés moratorio a la tasa mensual máxima permitida por la ley hasta el día de pago.</p>

¹⁴ Radicado 2022183383-003-Respuesta a requerimiento Unidad de USB-Contratos – C-Mutuo-00001 al 00039 / Contratos de mutuo 00025 a 00031.

¹⁵ El Contrato de Mutuo consta de dos partes; El **Mutuuario y Mutuante**. El Mutuuario es la parte que recibe el préstamo y el Mutuante la parte que lo otorga. En el Contrato allegado por la sociedad figura “MUTUATARIO”

¹⁶ Radicado 2022183383-003, respuesta a requerimiento – Unidad USB Contratos – Contratos de Mutuo

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

<p>CLAUSULA TERCERA: GARANTIA MOBILIARIA</p>	<p>3.1 En cumplimiento de su obligación EL MUTUATARIO (SIC) entrega al EL MUTUANTE en calidad de garantía mobiliario el Lote ubicado en la dirección CARRERA 11 N. 09-121 Barrio Cundinamarca, sector Divino Niño en el municipio de Duitama con CÓDIGO CATASTRAL N. 01-0150-010, con FOLIO DE MATRÍCULA N.074-1444, donde se lleva a cabo la obra del edificio Athelior.</p>
<p>CLAUSULA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO</p>	<p>Son causales de terminación del presente contrato de mutuo las siguientes: 4.1 El vencimiento del plazo de vigencia del contrato de mutuo pactado entre el MUTUANTE y el MUTUATARIO (sic). 4.2 Por incumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula segunda que trata del plazo y las características del contrato de mutuo. 4.3 Por mutuo acuerdo entre las partes.</p>
<p>CLAUSULA QUINTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA</p>	<p>Este contrato podrá terminarse por cualquiera de las causas legales estipuladas en el código de comercio colombiano o por mutuo acuerdo, para esto se debe pasar una carta a la empresa CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO S.A.S, solicitando la devolución del dinero en un plazo de treinta (30) días hábiles. Parágrafo primero: En caso de que la empresa CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S, se declare en quiebra, no queda exento de responder por las acciones legales a lugar, por el pago de todo concepto para quedar a paz y salvo con EL MUTUANTE y por posibles acciones derivadas de incumplimiento al no terminar las actividades pactadas.</p>
<p>CLAUSULA SEXTA: COMPROMISORIA.</p>	<p>Si surge alguna diferencia entre EL MUTUANTE y MUTUATARIO (sic), por la interpretación de este contrato, su ejecución, incumplimiento, terminación o consecuencias futuras, que no puedan arreglarse amigablemente, serán sometidos a la decisión de árbitros de acuerdo a lo dispuesto en el decreto 2.279 de 1989 y la 23 de 1991; los árbitros serán designados por la cámara de comercio de Duitama, quienes deben ser ciudadanos colombianos en ejercicio de sus derechos y ellos tomaran sus decisiones en derecho. El valor de las costas y condenas serán pagadas por la parte vencida.</p>
<p>CLAUSULA SEPTIMA: ADICIONALES.</p>	<p>7.1 En caso de algún accidente o fallecimiento del titular del contrato el beneficiario encargado de recibir el valor mensual de los intereses y el valor total del préstamo mutuo es el señor _____ identificado con cédula de ciudadanía N, _____</p> <p>EL MUTUANTE, declara bajo la gravedad de juramento con la firma, que el dinero destinado para la celebración de este contrato de mutuo proviene de actividades lícitas, que no tiene relaciones con personas u organizaciones dedicadas a actividades delictivas y que tampoco contribuyó en ningún modo alguno a la financiación, mantenimiento o realización de conductas al margen de la ley, que todas las actividades que realiza en cumplimiento del objeto social como persona jurídica o de los ingresos como persona natural se ajustan a las leyes colombianas.</p> <p>En virtud de lo anterior, autoriza para que se dé por terminada cualquier relación con CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S, cuando figure en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos, fuente de lavado de activos y financiación de terrorismo, corrupción o soborno.</p>
<p>CLAUSULA OCTAVA - ACTA DE ENTREGA</p>	<p>El día en que la empresa CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., termine las actividades contratadas, se elaborará un acta de entrega suscrita por el MUTUANTE y el MUTUATARIO (sic).</p> <p>Notificaciones: Para efectos de notificaciones personales se señalan así: LOS MUTUANTES: Dirección de Notificación: _____ en el municipio de _____. Teléfonos celulares _____ y EL MUTUATARIO (sic): Dirección: carrera 15 N 14 – 59 oficina 205, edificio Plaza en la ciudad de Duitama, teléfono celular: 3156155301 - 3203389862</p> <p>En señal de aceptación las partes firman el presente contrato en la ciudad de Duitama el _____ días del mes de _____ del año 2022.</p> <p>LOS MUTUANTES.</p>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	<i>EL MUTUARIO.</i>
--	---------------------

En la copia del contrato tomado como base de transcripción, se observa la firma del MUTUARIO que corresponde a la del representante legal de la sociedad¹⁷.

La sociedad allegó copia de treinta y siete (37) CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES, que alcanzan SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$742.500.000), celebrados con por lo menos 55 personas¹⁸ que entregaron recursos en la sede de la sociedad, los cuales se relacionan a continuación:

CONTRATO	MUTUANTE ¹⁹	VALOR	INTERÉS	FIRMA DE CONTRATO	VENCIMIENTO	LETRA DE CAMBIO
1	Mutuante 1	\$ 12.500.000	4%	26/01/22	26/01/23	
2	Mutuante 2*	\$ 20.000.000	4%	11/02/22	14/02/23	
3	Mutuante 3 Mutuante 4	\$ 20.000.000	3,20%	23/02/22	03/03/23	\$ 20.000.000
4	Mutuante 5	\$ 15.000.000	4%	16/03/22	11/03/23	\$ 15.000.000
5	Mutuante 6 Mutuante 7	\$ 12.000.000	4%	18/03/22	18/03/23	\$ 12.000.000
6	Mutuante 8 Mutuante 9	\$ 15.000.000	4%	01/04/22	01/04/23	\$ 15.000.000
7	Mutuante 10 Mutuante 11	\$ 15.000.000	3,50%	13/04/22	13/04/23	\$ 15.000.000
8	Mutuante 12 Mutuante 13	\$ 20.000.000	3,50%	02/05/22	02/05/23	\$ 20.000.000
9	Mutuante 14	\$ 10.000.000	4%	06/05/22	06/05/23	\$ 10.000.000
10	Mutuante 15 Mutuante 16	\$ 20.000.000	4%	10/05/22	06/05/23	\$ 20.000.000
11	Mutuante 17 Mutuante 18	\$ 16.000.000	4%	10/05/22	09/05/23	\$ 16.000.000
12	Mutuante 19 Mutuante 20	\$ 50.000.000	4%	02/06/22	02/06/23	
13	Mutuante 21 Mutuante 22	\$ 15.000.000	4%	13/06/22	13/06/23	\$ 15.000.000
14	Mutuante 23	\$ 21.000.000	4%	11/06/22	10/06/23	\$ 21.000.000
15	Mutuante 24 Mutuante 25	\$ 25.000.000	3,70%	03/06/22	03/06/23	\$ 25.000.000
16	Mutuante 2*	\$ 10.000.000	4%	10/06/22	10/06/23	
17	Mutuante 26 Mutuante 27	\$ 50.000.000	4%	17/06/22	17/06/23	\$ 50.000.000
18	Mutuante 28 Mutuante 29	\$ 15.000.000	4%	10/06/22	22/06/23	\$ 15.000.000
19	Mutuante 30	\$ 10.000.000	4%	17/06/22	18/06/23	\$ 10.000.000
20	Mutuante 31 Mutuante 32	\$ 20.000.000	3%	29/06/22	29/06/23	\$ 20.000.000
21	Mutuante 33 Mutuante 34	\$ 25.000.000	3,50%	29/06/22	30/07/23	\$ 25.000.000

¹⁷ El señor Edwin Javier Avella Machuca en su calidad Representante Legal Principal firmó 31 contratos y el señor Juan Carlos González Machuca en su calidad de Representante Legal Suplente firmó 6

¹⁸ Radicado 2022181331-002-000 - 36-Respuesta a Requerimiento – Documentos para entrega – Clientes - Clientes con Mutuo e Hipoteca.

¹⁹ Se reserva la información de los mutuantes, quienes se identifican para efectos del presente acto con un número a fin de preservar sus derechos fundamentales.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

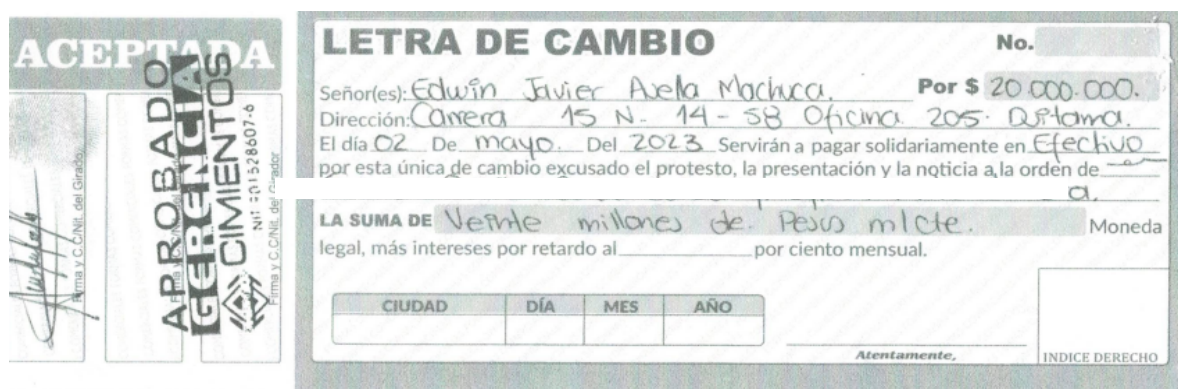
CONTRATO	MUTUANTE ¹⁹	VALOR	INTERÉS	FIRMA DE CONTRATO	VENCIMIENTO	LETRA DE CAMBIO
22	Mutuable 35	\$ 37.000.000	4%	01/07/22	01/07/23	\$ 37.000.000
23	Mutuable 36	\$ 30.000.000	3,50%	01/07/22	01/07/23	\$ 30.000.000
24	Mutuable 37	\$ 10.000.000	4%	01/07/22	01/07/23	
25	Mutuable 38	\$ 10.000.000	3%	06/07/22	06/07/23	\$ 10.000.000
26	Mutuable 39	\$ 15.000.000	4%	09/07/22	09/07/23	\$ 15.000.000
27	Mutuable 40 Mutuable 41	\$ 18.000.000	3,70%	14/07/22	14/07/23	\$ 18.000.000
28	Mutuable 42	\$ 29.000.000	4%	25/07/22	25/07/23	\$ 29.000.000
29	Mutuable 43 Mutuable 44	\$ 25.000.000	3%	02/08/22	16/08/23	\$ 25.000.000
30	Mutuable 45 Mutuable 46	\$ 20.000.000	3,50%	04/08/22	08/08/23	\$ 20.000.000
31	Mutuable 47 Mutuable 48	\$ 20.000.000	3,50%	05/08/22	05/08/23	\$ 20.000.000
32	Mutuable 49	\$ 25.000.000	3%	01/09/22	01/09/23	\$ 25.000.000
33	Mutuable 50 Mutuable 51	\$ 10.000.000	3,50%	16/09/22	16/09/23	\$ 10.000.000
34	Mutuable 52	\$ 20.000.000	3,00%	22/09/22	22/09/23	\$ 20.000.000
35	Mutuable 53	\$ 20.000.000	3,50%	19/09/22	29/09/23	\$ 20.000.000
36	Mutuable 54	\$ 20.000.000	4,00%	25/10/22	25/10/23	
37	Mutuable 55	\$ 17.000.000	3,20%	27/10/22	27/10/23	\$ 17.000.000
		\$ 742.500.000				\$ 620.000.000

Referencias: * Corresponde al mismo "Mutuable",

Es importante señalar que a pesar de que la sociedad visitada aportó 39 contratos, para efecto de la presente Resolución no se contaron con dos (2) de ellos, de acuerdo con las observaciones señaladas que se presentaron respecto de ellos²⁰.

De acuerdo con lo señalado por la sociedad, de los (37) contratos suscritos, esta entregó como garantía (31) letras de cambio correspondiente a (31) contratos que alcanzan los \$620.000.000.

Para una mejor ilustración se exponen dos (2) imágenes de las letras de cambio dadas en garantía y suscritas por el representante legal principal de la sociedad²¹:



²⁰ 1) Aportó el contrato No. 00030 el cual no se incluye porque la Mutuaria no realizó la entrega de los recursos y la sociedad, igualmente, no lo reporta en sus pasivos. Sobre este particular, No existe prueba al respecto.

2) El contrato No. 00034, por \$70.000.000, el cual corresponde a una operación de compraventa de un bien adquirido por quien había entregado los recursos en mutuo por valor de \$105.000.000, de acuerdo con la información aportada por la visitada, el valor del contrato de mutuo se tomó como parte de pago de la citada negociación, razón por la cual, no se incluye en la relación de los Contratos de Mutuo vigentes.

²¹ Derivado 003 USB / contrato de Mutuo -00008/

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Y letra de cambio dada en garantía por valor de \$15.000.000 como respaldo al contrato de mutuo por igual valor, por parte del representante legal suplente²².

ÁCEPTADA		LETRA DE CAMBIO	
Señor(es): <u>Juan Carlos González Marchuca</u>		Por \$ <u>15.000.000</u>	
Dirección: <u>Carrera 15 N. 14-58 Oficina, 205 Duitama</u>			
El día <u>13</u> De <u>abril</u> Del <u>2022</u>		Servirán a pagar solidariamente en <u>Efectivo</u>	
por esta única de cambio excusado el protesto, la presentación y la noticia a la orden de <u>bría</u>			
LA SUMA DE <u>Quince millones de Pesos m/cte.</u>		Moneda	
Legal, más intereses por retardo al		por ciento mensual	
CIUDAD	DÍA	MES	AÑO
<u>Duitama</u>	<u>13</u>	<u>04</u>	<u>2022</u>
Atentamente,		INDICE DERECHO	

12.1.3. Soportes a los movimientos en las cuentas bancarias²³

Sobre el particular, es importante mencionar que en el literal E) de la respuesta al requerimiento (derivado 003 del 23/11/22) señala la sociedad que: "(...) los recursos recibidos por medio de préstamos en mutuo, ventas efectivas, participación en comisiones de ventas inmobiliarias y de vehículos, se reciben en efectivo y otros tantos van consignados a la cuenta No. 26200002923 cuenta ahorros Bancolombia (...)” Subrayado fuera de texto.

En el archivo denominado “Soportes de consignaciones y transferencias”, la sociedad aportó los soportes de las consignaciones efectuadas a la cuenta Bancolombia de su propiedad, realizadas por tres (3) personas que suscribieron contrato de mutuo, las cuales se muestran a continuación:

Bancolombia
NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: **929441795**

DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA MANO

Sucursal: 262 - DUITAMA

Ciudad: DUITAMA

Fecha: 04/08/2022 Hora: 3:27:28

Secuencia: 341 Código usuario: 011

Número de producto: 26200002923

Medio de Pago: EFECTIVO

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Id Depositante/Pagador: 1098721733

Valor Efectivo: \$ 20.000.000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

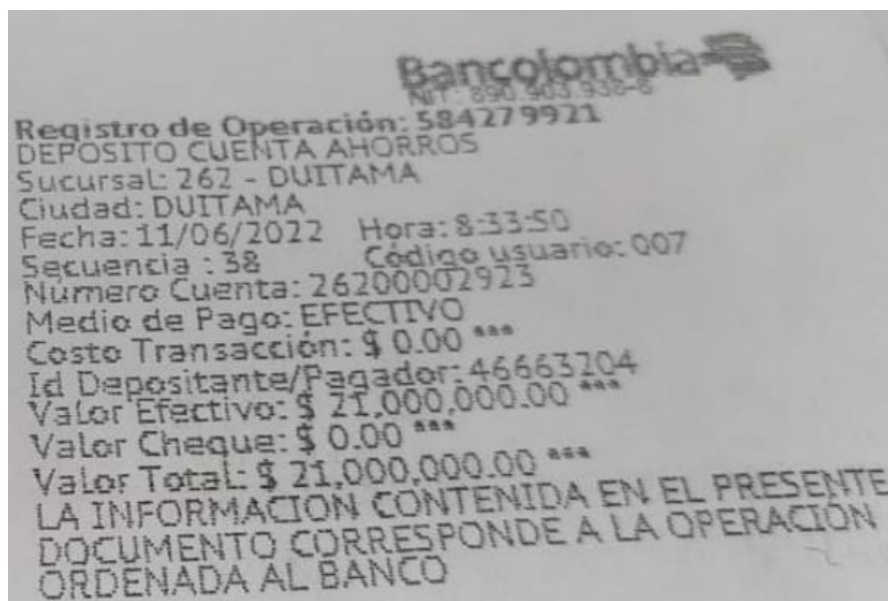
Valor Total: \$ 20.000.000.00 ***

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION ORDENADA AL BANCO

²² Derivado 003 USB / contratos de mutuo -00007

²³ Expediente CIMIENTOS, derivado 003, numeral 6. INDICAR LOS números de cuenta corriente y ahorros

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Comprobante No. 0000080100 29 Jun 2022 - 05:46 p.m.	
Producto origen	▼
Cuenta Ahorros *9617	
Producto destino	
cimientos sa Ahorros / Bancolombia A la mano 262-000029-23 Valor enviado \$ 13.000.000,00	
Categoría de transferencia	
📦 Categoría	Sin categoría
Referencia	empeño

Los soportes aportados evidencian los montos entregados por algunos de los mutuantes a la sociedad en calidad de préstamo que igualmente se reflejan en los extractos bancarios, teniendo en cuenta que otras personas entregaron dinero en efectivo²⁴ en la oficina de la sociedad.

12.1.4. Del pago de rentabilidades

De acuerdo con lo señalado en la cláusula SEGUNDA del contrato denominado “CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES”, en el numeral 2.2, la sociedad se compromete al pago de los intereses en las instalaciones de la oficina, en los números de cuentas bancarias o de (Nequi o Daviplata) indicadas por los mutuantes para que fueran abonados sus intereses. En la información entregada por la sociedad visitada se observa un recibo de pago de intereses por valor de \$300.000 pagados en efectivo el 6 de julio de 2022, como podemos ver a continuación:

²⁴ Derivado 003 del 23-11-22 respuesta a requerimiento, literal C y E, “... los recursos recibidos por medio de préstamos en mutuo, ventas efectivas, participación en comisiones de ventas inmobiliarias y de vehículos se reciben en efectivo y otros (...) van consignados a la cuenta de ahorros de Bancolombia...”

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO

RECIBO DE PAGO

DME, identificado con documento de identidad
erbo recibí la suma de **trescientos mil pesos**
M/CTE (\$300.000), la cual es entregada
ONA, Identificado con documento de ident
ma, en calidad de asistente de gerencia, por concepto de pago primer mes de
intereses préstamo en mutuo.

Se Firma el documento el seis de Julio del año 2022

Recibe:

CIMENTOS

El documento está suscrito por el MUTUANTE quien recibe el dinero por concepto de los intereses que se pactaron en el contrato.

12.1.5. De la situación financiera de la sociedad

El señor AVELLA MACHUCA en su calidad de representante legal, aportó a esta Autoridad los estados financieros de la sociedad a corte de 31 de diciembre de 2021 y 31 de octubre de 2022, debidamente suscritos por él y el contador, con las respectivas notas. A continuación, se presentan las cifras reportadas:

Cifras en \$

ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA		
Concepto	A octubre 31 de 2022	A diciembre 31 de 2021
ACTIVOS		
Disponible		
Caja	80.458.237	7.000.000
Deudores - Promesas de Compra Venta	420.000.000	0,0
Total Activo Corriente	500.458.237	7.000.000
Activos no Corrientes		
Inventarios - Bienes raíces para la venta	294.818.000	0,0
Propiedad planta y equipo	40.596.078	0,0
Total Activo no Corriente	335.414.078	0,0
ACTIVO TOTALES	835.872.315	7.000.000
PASIVO Y PATRIMONIO		

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA		
Concepto	A octubre 31 de 2022	A diciembre 31 de 2021
Pasivos Corrientes		
Obligaciones Financieras	812.500.000	0,0
Cuentas por pagar	800.000	0,0
Total, Pasivo Corriente	813.300.000	0,0
Pasivos no Corrientes	0	
Total, Pasivo no corriente	0	0,0
PASIVOS TOTALES	813.300.000	0,0
PATRIMONIO		
Capital Social	7.000.000	7.000.000
Resultado del ejercicio	15.572.315	0,0
PATRIMONIO TOTAL	22.572.315	7.000.000
TOTAL, PASIVO (+) PATRIMONIO	835.872.315	7.000.000

Dentro de la información reportada, se observa en la “*nota 11 Pasivos*” que bajo este ítem se agrupan los pasivos financieros, proveedores, costos y gastos, impuestos por pagar, y otras **OBLIGACIONES CON TERCEROS**, “(...) representados en documentos por \$812.500.000, (...) y que tienen relación directa con el desarrollo del objeto social de la Sociedad, (...)”

12.1.6. Del patrimonio líquido de la sociedad

La sociedad al cierre del 31 de diciembre de 2021 registra un patrimonio de \$7.000.000. Así mismo, la sociedad visitada entregó el último estado financiero disponible a la fecha de actuación, con corte a octubre 31 de 2022.

Teniendo en cuenta que los “**CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES**”, suscritos por la sociedad corresponden al año 2022, con plazo de 12 meses, para la evaluación se tomará el valor del patrimonio registrado por la sociedad en el Balance con corte del 31 de octubre de 2022, el cual registra:

CONCEPTO	31/10/2022	31/12/2021
Total, Patrimonio	\$ 22.572.315	\$ 7.000.000
(50% del patrimonio)	\$ 11.286.158	\$ 3.500.000

El 50% del patrimonio líquido al corte del 31 de octubre de 2022 registrado por la sociedad **CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.**, corresponde a la suma de ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$11.286.158).

12.2. De la totalidad de las obligaciones a cargo de la sociedad **CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.**

A partir de la información y documentación recabada en la presente actuación y que consta en los informes de visita y en el expediente respectivo número 2022183383, se tiene que la sociedad **CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.**, mediante la suscripción de los denominados “**CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES**” presenta treinta y siete (37) obligaciones vigentes a corte del 31 de octubre de 2022 con por lo menos cincuenta y cinco (55) personas, por un monto total que asciende a SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$742.500.000).

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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 contratos denominados “*CONTRATO DE MUTUO CON INTERESES*”, respaldados con letras de cambio.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., se tiene que, según lo descrito en su modelo de negocio, realiza actividades de constructora e inmobiliaria con bienes propios²⁵ o en administración, comercialización de vehículos y la construcción de edificios, esta última línea de negocio requiere recursos para su financiación. En efecto, los dineros se han obtenido a través de contratos de mutuo para “*el desarrollo constructivo de las obras que se encuentran en Ejecución*” en donde se recurre a terceros “*para un préstamo con intereses mensuales a una tasa de rendimiento entre el 2.5 al 4%*”.

La oferta de sus productos o servicios se realizaba de manera general a personas innominadas, a través de los perfiles públicos en redes sociales de la sociedad, sin embargo, a la fecha en estos canales no se encontraron publicaciones que refieran a la adquisición de recursos a través de los contratos de mutuo.

De la información aportada por el representante legal a los funcionarios comisionados en el mes de noviembre de 2022²⁶, se identificó la suscripción de treinta y siete (37) “*CONTRATO DE MUTUO CON INTERESES*”, a través de los cuales la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., recibió recursos de terceros y se obligó a devolverlos en un periodo determinado con el reconocimiento de una rentabilidad fija, cuyas obligaciones derivadas de ese acuerdo negocial se encuentran vigentes.

Conforme a dicho soporte probatorio esta Autoridad pudo determinar que, en el modelo contractual denominado “*CONTRATO DE MUTUO CON INTERESES*”: i. La persona entrega una suma de dinero en pesos a la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.; ii. A cargo de sociedad, se encuentra la obligación de restituir dichas sumas de dinero en igual género y cantidad al vencimiento del contrato sin que se haya previsto la entrega de un bien o servicio a cambio; iii. Se asume el pago de una rentabilidad fija mensual por parte de la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S.

Entonces, bajo esta figura la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S. asume la posición de “*MUTUARIO*” y señala que “*EL MUTUATARIO (sic) se compromete a pagar la deuda al EL MUTUANTE en el plazo improrrogable de 12 meses, computado a partir de la suscripción de este documento*”.

De igual manera, bajo el referido contrato, la sociedad suscribe letras de cambio a favor de los “*MUTUANTES*”, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación por parte del “*MUTUARIO*”.

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte de la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., y el reconocimiento de una remuneración cuando especifica: “*EL MUTUATARIO (sic) se compromete a pagar la deuda capital más el interés de 4% mensual a EL MUTUANTE, los cuales serán cancelados los primeros cinco días cada mes, pagos que serán realizados en la oficina de la empresa, CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS.*”

²⁵ Derivado 003 del 23/11/222 Respuesta a requerimiento, literal H “(...) actualmente desarrolla un proyecto de construcción (...) denominado ATHELIER, en un terreno que se encuentra (...) en tramites notariales ya que se llevó a cabo un juicio de sucesión, registrado en la Notaria 2 del circuito, (...), documentación de permisos, autorización y licencias de construcción (...) están radicadas en la curaduría segunda de la ciudad; está pendiente el proceso de juicio de sucesión del lote donde se va a desarrollar y construir el proyecto”

²⁶ Radicado 2022183383-003

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Así, el contrato en mención contempla para la sociedad la obligación frente a su “*MUTUANTE*” de devolverle la suma de dinero recibida y a su vez, presupone la entrega de unos intereses fijos mensuales.

Bajo la referida modalidad contractual, la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., cuenta con treinta y siete (37) contratos vigentes, suscritos entre el 26 de enero y el 27 de octubre del año 2022 con plazo de vencimiento a 12 meses, con por lo menos cincuenta y cinco (55) personas, por valor total de SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$742.500.000).

Conforme al soporte probatorio recabado, esta Autoridad pudo determinar que la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., ha adquirido dentro de su dinámica negocial obligaciones con terceras personas de las cuales recibió sumas de dinero, obligándose a restituir lo recibido en igual cantidad y género al vencimiento del plazo pactado, junto con una rentabilidad fija mensual, actividades que ha venido desarrollando en el año 2022.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de la citada sociedad, al haber adquirido obligaciones con terceras personas y asumir la obligación de pagar rentabilidades fijas, sin prever a cambio por la recepción de dinero, la entrega real de un bien o la prestación efectiva de un servicio, obligaciones que 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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 31 de octubre de 2022, la sociedad sujeto de la presente medida se encuentra obligada por la recepción de dinero con por lo menos cincuenta y cinco (55) personas, soportados en treinta y siete (37) “*CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES*” por un monto total que asciende a SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$742.500.000), sin prever como contraprestación la entrega de bienes o 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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

- **Parágrafo 1 literal a)**

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

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

Para efectos de la configuración de la conducta en los presupuestos normativos, se contó con soporte probatorio correspondiente a la información aportada por el sujeto de la medida para los años 2021 y 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, tal y como quedó detallado en el numeral 12.1.6. de la presente medida.

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 Financiero²⁷ 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 Financiera²⁸ 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 administrativas²⁹.

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:

²⁷ Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

²⁸ 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"

²⁹ Ley 489 de 1998, artículo 6.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 ley³⁰, 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 legítima³¹.

Para proteger los recursos del público, el legislador³² 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 vigiladas³³, 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 posterior³⁴ 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., a través de los denominados “*CONTRATOS DE MUTUO CON INTERESES*” presenta treinta y siete (37) obligaciones vigentes a corte del 31 de octubre del 2022 con por lo menos cincuenta y cinco (55) personas, por un monto total que asciende a SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$742.500.000), sin prever a cambio la entrega de un bien o la prestación de un servicio, monto que supera el 50% de su patrimonio líquido, configurándose así los supuestos de captación previstos en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, circunstancia que obliga a

³⁰ Artículo 335 Constitución política de Colombia

³¹ Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

³² 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.

³³ Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

³⁴ Decreto 4334 de 2008.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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.

Así mismo, se remite copia del presente acto a la Fiscalía General de la Nación, para que en el marco de las competencias legales asignadas proceda a adelantar la investigación correspondiente.

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 recomendó³⁵ 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR a la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6, representada legalmente por el señor EDWIN JAVIER AVELLA MACHUCA, identificado con la cédula de ciudadanía número 74.380.085, 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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

³⁵ 2022183383-010 del 20/12/22 Propuesta de Medida Administrativa

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS 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.

ARTÍCULO 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., para efecto de las investigaciones propias de su competencia.

ARTÍCULO 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6, 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.

ARTÍCULO 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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6, 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. 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 fondos de inversión colectiva, de los cuales sea titular o beneficiario la sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., identificada con el NIT. 901.528.607-6, 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.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 CONSORCIO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO CIMIENTOS S.A.S., del contenido de la presente Resolución, con la advertencia de que contra ella procede el recurso de reposición interpuesto ante la Superintendente Delegada 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 veinte (20) días del mes de enero de 2023.

SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

MARIA FERNANDA TENJO FANDIÑO

90000-DELEGADO PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO