

**Radicación: 2022025916-042-000**

Fecha: 2023-09-05 17:36 Sec.día 1014

Anexos: No

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

Tipo doc:: 80-RESOLUCIONES

Remitente: 90000-90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR
FINANCIERODestinatario:: 901484947-4-LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y
CONSTRUCTOR S.A.S. - LUH S.A.S.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1354 DE 2023

(05 DE SEPTIEMBRE)

Por medio de la cual se adopta una medida cautelar administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.406.294 como persona natural, y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., Nit 901.484.947-4 representada legalmente por los señores JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA C.C. 1.090.406.294 (Gerente – Representante Legal) y SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA C.C. 1.007.362.393 (Subgerente - Representante Legal Suplente).

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, los establecidos en el numeral primero del artículo 325 del Decreto 663 de 1993 Estatuto

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

Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), así:

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

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

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

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 se encuentra contenida en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 2015, el cual 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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

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

(...).”

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

Sujetos de la presente medida

OCTAVO. Que son sujetos de la presente medida administrativa la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., Nit 901.484.947-4, en adelante LUXURY HOUSE y la persona natural JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.406.294.

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 del 26 de junio de 2023⁴, se tiene:

Razón Social: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S
 NIT: 901.484.947-4
 Domicilio Principal: Duitama, Boyacá
 Matricula: 103641
 Fecha Matrícula: mayo 13 de 2021
 Fecha Renovación: marzo 30 de 2022⁵
 Grupo NIIF: Grupo III
 Dirección Domicilio: Carrera 17 No 15-63 Local 206
 Correo Electrónico: joel15bas@hotmail.com
 Teléfono Comercial: 3166409535

- La persona jurídica autorizó recibir notificaciones personales a través del correo electrónico: joel15bas@hotmail.com, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- La sociedad fue constituida por documento privado del Accionista Único de fecha 11 de mayo de 2021, registrada en la Cámara de Comercio de Duitama (Boyacá) el 13 de mayo del mismo año bajo el No. 21738 del Libro IX, con la razón social LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S, Sigla LUH S.A.S.
- En el mismo documento privado de constitución del 11 de mayo de 2021, registrado en la Cámara de Comercio el 13 de mayo del mismo año con el No. 21739 del Libro IX, **se configuró una situación de control: La persona natural Joel Alirio Pedroza Guevara (matriz) comunica que ejerce situación de control sobre la sociedad de la referencia (subordinada).**
- Mediante Acta No. 001 del 20 de mayo de 2021 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas inscrita en la Cámara de Comercio de Duitama (Boyacá) el 26 de mayo del mismo año con el No. 21768 del Libro IX se designó al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA identificado con la cédula de ciudadanía 1.090.406.294 Gerente – Representante Legal y a través del documento de constitución registrado bajo el No. 21738 del Libro IX fue nombrada Subgerente – Representante Legal a la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA identificada con la cédula de ciudadanía 1.007.362.393.
- La composición accionaria de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 de conformidad con la información aportada a esta Autoridad⁶, es la siguiente:

NOMBRE	NÚMERO DE DOCUMENTO	PARTICIPACIÓN %	VALOR
Joel Alirio Pedroza	1.090.406.294	100%	\$150.000.000
TOTAL		100%	

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

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
Capital Autorizado	\$150.000.000	15	\$10.000.000
Capital Suscrito	\$150.000.000	15	\$10.000.000
Capital Pagado	\$150.000.000	15	\$10.000.000

⁴ Radicado 2022025916-041

⁵ La persona jurídica no ha cumplido con la obligación legal de renovar su matrícula mercantil, por tal razón, los datos corresponden a la última información suministrada por el comerciante en el formulario de matrícula y/o renovación del año 2022

⁶ Radicado 2022025916-007 folio 135 – Certificado de Participación Accionaria

Según consta en el citado certificado, LUXURY HOUSE cuenta con un objeto social amplio. No obstante, su actividad económica está determinada en:

Actividad Principal: L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Actividad Secundaria: F4290 - Construcción de otras obras de ingeniería civil.

Otras Actividades: L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Del conocimiento de los hechos y de la actuación administrativa desarrollada

NOVENO. Que por información anónima recibida en esta Entidad y de la información pública contenida en los perfiles “@constructora_luxuryhouse” de la red social Instagram y “Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor” en facebook, se tuvo conocimiento que, a través de la sociedad LUXURY HOUSE, ubicada en la ciudad de Duitama (Boyacá), se promueve un modelo de negocio consistente en recibir recursos de terceros con la promesa de pagar una rentabilidad mensual y la devolución del capital inicialmente suministrado una vez finalizado el plazo de la operación.

Posteriormente, se recibió información de ciudadanos⁷ y autoridades⁸ que daban cuenta de la recepción de recursos por parte del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal, mediante la suscripción de contratos de mutuo mercantil, en virtud de los cuáles se obliga a su devolución y al pago de unas rentabilidades mensuales que garantiza con pagarés o letras de cambio y en ocasiones con bienes aparentemente de propiedad de LUXURY HOUSE o de su representante legal suplente.

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 inicialmente una actuación administrativa respecto de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. y posteriormente respecto del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, 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 a LUXURY HOUSE se inició el 08 de febrero de 2022 con la remisión y entrega del oficio de presentación y requerimiento de información⁹, suscrito por la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero al correo electrónico JOEL15BAS@HOTMAIL.COM, el cual fue entregado y recibido sin novedad alguna según consta en el certificado No. E68164097-S expedido por la empresa 4-72 el 08 de febrero de 2022 a las 19:21 GMT¹⁰.

El 21 de febrero del 2022, se reenvió el oficio de requerimiento de información a la carrera 15 No. 16-36 Centro Comercial los Alpes 15, local 107-108 de la ciudad de Duitama - Boyacá, toda vez que la comunicación remitida inicialmente no había sido atendida.

Mediante correo electrónico del 10 de marzo de 2022¹¹, el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA solicitó ampliación al término otorgado para suministrar la información requerida, no obstante, los funcionarios comisionados se desplazaron a las instalaciones de la sociedad en el municipio de

⁷ Radicados 2022168515, 2022195185, 2022198189, 2023024515, 2023028897, 2023029729, 2023029336, 2023030503, 2023038041, 2023038175, 2023031877, 2023034723.

⁸ Radicados 2023009841, 2023012743, 2023038366, 2023043195, 2023043200, 20236000, 2023046122, 2023048492 y 2023043621

⁹ Radicado 2022025916-001

¹⁰ Radicado 2022025916-002 Prueba entrega documento

¹¹ Radicado 2022025916- 005

Duitama (Boyacá) el 15 de marzo de 2022, en donde fueron atendidos por el señor PEDROZA GUEVARA, a quien 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 al representante legal que recibió la visita que, durante el desarrollo de la actuación administrativa, adicional a la información que suministrara 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.

Con base en la información adicional allegada a esta Autoridad, que daba cuenta de las actividades del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, se inició actuación administrativa en calidad de persona natural, la cual inició el 29 de junio de 2023 con la remisión del oficio de presentación y requerimiento de información¹² a las direcciones físicas y electrónicas conocidas en el transcurso de la actuación administrativa adelantada a la sociedad LUXURY HOUSE de la cual es su representante legal, documento que fue entregado y recibido sin novedad alguna en cada una de las direcciones remitidas, según consta en el certificado de comunicación electrónica expedido por la empresa 4-72 para el efecto¹³.

Para dar respuesta al citado requerimiento se otorgó un término improrrogable de cinco (5) días hábiles. No obstante, pese a que la comunicación fue recibida de manera satisfactoria en las direcciones y correos electrónicos del señor PEDROZA GUEVARA, sin que haya dado respuesta a la misma en el término establecido, a fin de garantizar el debido proceso y su derecho de defensa y contradicción dentro de la actuación adelantada, el pasado 14 de julio se publicó citación a efectos de notificarlo de manera personal del citado oficio de requerimiento y apertura de actuación administrativa. Para el efecto se le otorgó un término de cinco (5) días hábiles para que se presentara en las instalaciones de esta Autoridad.

Teniendo en cuenta que el señor PEDROZA GUEVARA no se presentó a la referida citación, el día 25 de julio fue publicado el AVISO DE NOTIFICACIÓN en el sitio web de esta Autoridad, y el día 26 de julio fue fijado el mismo AVISO en cartelera de la Secretaría General de esta Superintendencia, desfijado el día 1 de agosto de 2023, entendiéndose así notificado el señor PEDROZA GUEVARA de la apertura de actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011¹⁴, habiéndose agotado todos los mecanismos posibles de ubicación y contacto del referido ciudadano.

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 y su adenda, así como en el correspondiente expediente identificado con el número 2022025916 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados y que permitió conocer las actividades desarrolladas por la sociedad LUXURY HOUSE y el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

1. Información aportada por la sociedad LUXURY HOUSE
 - 1.1. Modelo de negocio
 - 1.2. Fuentes de financiación
 - 1.3. Información financiera de la sociedad
 - 1.4. Relación clientes

¹² Radicado 2022025916-013, 014, 015, 016, 017 y 018

¹³ Radicados 2022025916-020, 021, 022, 023, 024, 025, 026 y 027.

¹⁴ Radicado 2022025916-037

- 1.5. Modalidades de vinculación de la sociedad a sus clientes para desarrollar su modelo de negocio
2. Información allegada de comunicaciones de particulares y Autoridades que daban cuenta de la entrega de recursos a los sujetos de la presente medida.

12.1. De la información aportada por la sociedad LUXURY HOUSE

Mediante documento radicado en esta Autoridad el 28 de marzo de 2022, el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA 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 Modelo de negocio

“La sociedad LUXURY HOUSE, ofrece diferentes servicios, tales como: compra y venta de bienes inmuebles, asesoría inmobiliaria, contratos de anticresis, contratos de arrendamiento, obras civiles, entre otros. Los cuales se establecen por diferentes departamentos.

- a) *Las líneas de negocio que tiene establecidas la sociedad, son entre otras:*
- *DEPARTAMENTO INMOBILIARIO*
 - *DEPARTAMENTO CONSTRUCTOR*
 - *DEPARTAMENTO SERVICIOS INDUSTRIALES*
 - *DEPARTAMENTO DE VEHÍCULOS*

Frente a la descripción de los productos y servicios que se ofrecen en cada línea de negocio, precisó:

“DEPARTAMENTO INMOBILIARIO

CONSIGNACIÓN DE INMUEBLES:

Se realiza a través del formato “consignación de inmuebles” el modelo utilizado, permite que el propietario deje a la inmobiliaria el bien para el efecto que señale, las posibilidades que hemos adelantado son: para arriendo, como garantía real en otro negocio jurídico, compraventa, este formato no genera exclusividad, le da la libertad al propietario de consignar su inmueble en otras inmobiliarias o de venderlo, arrendarlo o empeñarlo directamente sin que esto tenga repercusión alguna.

Para estos servicios se genera el cobro de una comisión, que el propietario solo se obliga a pagar, cuando alguno de los asesores comerciales inmobiliarios realiza la intermediación del negocio y realiza todo el trámite para el que fue consignado el inmueble. (...)

(...) Se entrega a la comisión de visita, 20 formatos de consignación de inmuebles con especificaciones del mismo y firmados por los propietarios.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El cliente deja en consignación del bien inmueble, con el fin de que este sea administrado por la inmobiliaria, dándole la potestad a la empresa de arrendarlo y de recibir el canon de arrendamiento mensual por el tiempo establecido en el contrato.

Por estos servicios se cobra una comisión acordada con el propietario, el cual se obliga a pagar tan pronto se surta el contrato del contrato (sic) de arrendamiento.

Se entrega a la comisión de visita, 1 contrato de arrendamiento a nombre de (...) por valor de seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000), el cual está soportado en un contrato de mandato suscrito entre Joel Alirio Pedroza representante legal de la sociedad y la señora (...).

CONTRATO DE ANTICRESIS

La sociedad entrega un bien inmueble de su propiedad a un tercero y este a su vez entrega un valor estipulado por la sociedad, lo cual lo entrega al tiempo que recibe nuevamente el inmueble. (negrilla y subrayado fuera de texto original).

Se entrega a la comisión de visita, 1 contrato de anticresis (...) por valor de treinta millones de pesos m/cte (\$30.000.000).

EMPEÑOS INMOBILIARIOS

Los empeños son una figura que se maneja en la actividad inmobiliaria con contrato de anticresis.

AVALUOS

A través de un perito evaluador certificado, se realiza avalúos de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas puede ser tanto comercial como catastral.

Por este servicio se cobra un porcentaje según valor real del inmueble, el cual el cliente está obligado a pagar a la entrega del informe descriptivo y fotográfico del avalúo realizado.

HIPOTECAS

Se realiza la asesoría y acompañamiento a los clientes en todo el trámite de hipotecas y levantamiento de hipotecas por préstamos entre personas naturales o jurídicas tanto en notaría como en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Por este servicio se cobra una comisión según valor de la hipoteca.

COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES (PROMESAS DE COMPRAVENTA)

La venta de inmuebles de obras propias de la inmobiliaria y constructora.

Venta de inmuebles consignados por terceros, la inmobiliaria actúa como intermediario para la venta de inmuebles de terceros, asesora al cliente a la hora de comprar inmuebles en dinero efectivo, a través de préstamos hipotecarios y subsidios de vivienda, permutas. Cada asesor también realiza todo el trámite de compraventa, escrituración y registro del bien inmueble.

Por este servicio se cobra una comisión el propietario solo está obligado a pagar cuando el asesor comercial es quien consigue el cliente y cumple con su labor de asesoría en los trámites del caso desde la promesa de compraventa hasta que se ejecuta en su totalidad.

- Departamento constructor licencia de construcción
- Proyectos de construcción en desarrollo

Se realiza todo el trámite para la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área este libre por autorización de demolición total.

Se entrega a la comisión de visita 1 contrato de prestación de servicios profesionales de licencia de construcción y proyectos de construcción (...).

OBRAS CIVILES (...)

RECONOCIMIENTOS

Se realiza medición de construcciones realizadas y existen con el fin de ser reconocidas por curadoría con sus respectivos planos.

DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS (...)

RENDERS (...)

LICENCIAS DE OBRA NUEVA Y REMODELACIÓN/AMPLIACIÓN (...)

LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO (...)

CARPINTERÍA METÁLICA Y MADERA (...)

ADECUACIONES (...)

REMODELACIONES Y REFORMAS (...)

CONSIGNACIÓN DE VEHÍCULOS

Se realiza a través del formato de consignación de vehículo la posibilidad de que el propietario deje a la inmobiliaria su vehículo para venderlo, este formato es con NO exclusividad, le da la libertad al propietario de consignar su vehículo en otras consignatarias o de venderlo, directamente sin que esto tenga repercusión alguna.

Se entrega copia de 1 consignación de vehículos.

VENTA Y COMPRA DE VEHÍCULOS (...) ¹⁵

En relación con la forma de vinculación de sus clientes a cada línea de negocio, manifestó:

“Los clientes de Luxury House se vinculan a través de:

- *Marketing digital*
- *Anuncio televisión local*
- *Vallas publicitarias*
- *Puerta a puerta*
- *Voz a voz*
- *Instagram: @constructora_luxuryhouse*
- *Facebook: Luxury HOUSE Grupo Inmobiliario y Constructor*
- *Correo: luxuryhouseinmcons@gmail.com*”¹⁶

Frente a los canales a través de los cuales promociona sus actividades para cada línea de negocio, afirmó:

“(...

- *Marketing digital (redes sociales)*
- *Vallas publicitarias*
- *Volanteo*
- *Voz a voz (...)*”¹⁷.

12.1.2. Fuentes de financiación

Sobre el particular, el señor PEDROZA GUEVARA manifestó a esta Autoridad que *“para el desarrollo de sus actividades, la sociedad se financia a través de:*

- *Contratos de mutuo*
- *Contrato de anticresis*
- *Préstamos garantizados con letras de cambio*
- *Préstamos garantizados con Pagarés.*

Para el año 2021

La sociedad desarrolló su actividad en:

¹⁵ Radicado 2022025907-007. Páginas 2 a 6

¹⁶ Radicado 2022025907-007. Página 6

¹⁷ Radicado 2022025907-007. Página 7.

- RECURSOS PROPIOS: \$150.000.000
- ANTICRESIS: \$0
- MUTUO: \$37.000.000
- LETRAS DE CAMBIO: \$139.600.000
- PAGARÉ: \$20.000.000

Para el año 2022

La sociedad desarrolló su actividad en:

- RECURSOS PROPIOS: \$0
- ANTICRESIS: \$30.000.000
- MUTUO: \$0
- LETRAS DE CAMBIO: \$59.240.000¹⁸

12.1.3. Información financiera

El señor PEDROZA GUEVARA remitió el estado de Situación Financiera de LUXURY HOUSE. al 31 de diciembre de 2021 acompañado de las respectivas notas, y el balance de prueba al 28 de febrero de 2022, suscritos por él y la contadora de la sociedad, en lo relativo al patrimonio se presentó la siguiente información¹⁹:

LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S.		
NIT 901.484.947-4		
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
Cifras en \$	A 28 de febrero de 2022 ³⁹	A 31 de diciembre de 2021 ⁴⁰
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 598.119.565	\$ 538.137.165
Construcciones en curso		
Total Activo Corriente	\$ 598.119.565	\$ 538.137.165
Activo no corriente		
Otros activos	\$ 0	\$ 0
Total Activo No Corriente	\$ 0	\$ 0
TOTAL ACTIVO	\$ 598.119.565	\$ 538.137.165
OTROS PASIVOS FINANCIEROS		
Pasivo corriente		
Obligaciones financieras	\$ 201.840.000	\$ 196.600.000
Retenciones y aportes de nómina	\$ 6.514.700	\$ 1.770.300
Otros pasivos	\$ 242.000.000	\$ 192.000.000
Total Pasivo Corriente	\$ 450.354.700	\$ 390.370.300
Pasivo no corriente		
Ingresos recibidos por anticipado		
Total Pasivo No Corriente	\$ 0	\$ 0
TOTAL PASIVO	\$ 450.354.700	\$ 390.370.300
PATRIMONIO		
Capital social	\$ 150.000.000	\$ 150.000.000
Utilidades o pérdidas acumuladas	-\$ 2.235.135	-\$ 2.233.135
Reserva legal		
Resultado del ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO	\$ 147.764.865	\$ 147.766.865
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	\$ 598.119.565	\$ 538.137.165

Frente a la información de las declaraciones de renta precisó: “se aclara que la sociedad ni su representante legal han presentado su primera declaración de renta ya que la sociedad inició sus actividades y operaciones en mayo de 2021”²⁰

¹⁸ Radicado 2022025907-007. Página 8

¹⁹ Información tomada del informe de inspección radicado 2022025916-010 página 15

²⁰ Radicado 2022025916-007. Página 10

En cuanto a la relación de los pasivos de la sociedad a corte del 28 de febrero de 2022, el señor PEDROZA GUEVARA aportó la misma información descrita en el numeral 12.1.3 del presente acto, no obstante, adicionó información relativa a un (1) contrato de anticresis de fecha 05 de enero de 2022 por valor de treinta millones de pesos (\$30.000.000)²¹ y precisó que, para el negocio de promesa de compraventa descrito no media un contrato sino una letra de cambio como respaldo, de tal suerte que la discriminación de pasivos de la sociedad al corte señalado ascendía a la suma de cuatrocientos cuarenta y siete millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$447.840.000).

12.1.4. Listado de clientes de la sociedad LUXURY HOUSE

De la información allegada, el señor PEDROZA GUEVARA entregó una relación de diecisiete (17) clientes vinculados a la sociedad, para lo cual aportó: “copia de 13 letras de cambio, (...) 1 pagaré, (...) 2 contratos de mutuo, (...) 1 promesa de compraventa (...)”²², de quienes a la fecha de respuesta había recibido la suma de doscientos cincuenta y cinco millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$255.840.000), en contratos de mutuo garantizados con letras de cambio o pagarés, tal como se muestra a continuación de la respuesta dada por el citado sujeto:

FECHA	BANCO	INGRESO BANC	TERCERO	CELULAR	TERCERO
17/09/2021		\$ 15.000.000			CONTRATO DE MUTUO
20/09/2021		\$ 22.000.000			CONTRATO DE MUTUO
27/09/2021		\$ 20.000.000			LETRA DE CAMBIO
14/10/2021		\$ 20.000.000			LETRA DE CAMBIO
19/10/2021		\$ 5.000.000			LETRA DE CAMBIO
3/11/2021		\$ 20.000.000			PAGARE
3/11/2021		\$ 30.000.000			LETRA DE CAMBIO
20/11/2021		\$ 10.000.000			LETRA DE CAMBIO
2/12/2021		\$ 10.000.000			LETRA DE CAMBIO
7/12/2021		\$ 9.600.000			LETRA DE CAMBIO
20/12/2021		\$ 10.000.000			LETRA DE CAMBIO
30/12/2021		\$ 25.000.000			LETRA DE CAMBIO
		\$ 196.600.000			

Promesa de compraventa:

FECHA	BANCO	TOTAL	TERCERO
15/12/2021		\$ 192.000.000	

Terceros para el año 2022:

FECHA	BANCO	INGRESO BANC	TERCERO	CELULAR	TIPO DE CONTRATO
17/01/2022		\$ 11.000.000			LETRA
18/01/2022		\$ 19.240.000			LETRA
31/01/2022		\$ 14.000.000			LETRA
15/02/2022		\$ 15.000.000			LETRA
		\$ 59.240.000			

No obstante, el día 05 de abril de 2022 el señor PEDROZA GUEVARA informó a esta Autoridad²³ haber celebrado promesas de compraventa con tres (3) de las personas señaladas, como mecanismo

²¹ Radicado 2022025916-007. Página 11

²² Radicado 2022025907-007. Páginas 8 y 9. Las imágenes presentadas fueron modificadas para preservar la información de terceros.

²³ Radicado 2022025907-008. Páginas 1 y 2

de pago de las obligaciones contraídas y la cancelación total mediante pago en efectivo a otro acreedor, reduciendo así sus obligaciones vigentes a trece (13) personas bajo esta modalidad.

12.1.5. 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, LUXURY HOUSE vincula a sus clientes mediante diferentes figuras contractuales, siendo de interés de esta Autoridad los contratos de Mutuo y de “Constitución de Anticresis de Apartamento”, así como la suscripción de letras de cambio y/o pagarés, identificados dentro de la línea de negocio “Departamento Inmobiliario”, empleados por la sociedad como fuentes de financiación, contratos cuyo contenido se refiere a continuación:

12.1.5.1 Contrato de Mutuo

Mediante este negocio jurídico, el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal recibe recursos de terceros para el desarrollo de actividades de construcción por los que reconoce una tasa de interés fija mensual durante el tiempo de duración del contrato, obligaciones que se respaldan con la suscripción de un pagaré.

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 y una imagen a manera de ejemplo del título valor suscrito²⁴:

Concepto	Contrato de Mutuo Mercantil
Partes	MUTUARIO: JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA MUTUANTE: La persona interesada quien entrega un capital.
Causa	“El bien fungible será usado lícitamente en los proyectos de construcción de apartamento CARRERA 3 No 14 -157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501 con número de matrícula 074-117055 quien, para efectos, su representante legal es el mutuario”
Objeto del contrato	“ PRIMERA: EL MUTUANTE entrega en calidad de mutuo la cantidad de \$22.000.000 m/cte (VEINTIDOS MILLONES DE PESOS) que EL MUTUARIO, sirviendo este documento como suficiente recibo y carta de adeudo. Obligándose a devolverlo en los términos y condiciones precisados en las cláusulas siguientes”
Fijación del cobro de intereses	“ SEGUNDA: EL MUTUANTE , cobrará, intereses por el préstamo que realiza y que queda formalizado mediante el presente instrumento. EL MUTUARIO, se obliga a pagar el 4% sobre la cantidad en efectivo y en un solo pago que le es entregada por EL MUTUANTE, es decir, la cantidad de \$10.560.000 (DIEZ MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE) anual, pago que se dividirá en PAGOS MENSUALES, es decir que el pago se realizará entre los días 17 al 22 de cada mes por el valor de \$880.000 (OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE) .
Términos	“ TERCERA: La vigencia del contrato será por (01) año, contados a partir del mes de (...) fecha en la cual el MUTUARIO entregará del mismo modo y forma el capital pactado al MUTUANTE ”
Garantía	“Para garantizar el pago del capital pactado en el presente documento EL MUTUARIO da como prenda en garantía un apartamento ubicado en la CARRERA 3 N° 14 – 157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501 (...) las cuales el monto será destinado para la terminación de la obra y se soportará con una póliza de cumplimiento de servicio prestado para la terminación del inmueble”

²⁴ Radicado 2022025916-007. Página 14 La imagen presentada ha sido modificada para preservar los derechos fundamentales de terceros.

PAGARÉ No. 20092021

VALOR: \$22.000.000 VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

VENCIMIENTO:

Yo, JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Duitama departamento de Boyacá, identificado con cédula de ciudadanía número 1. 090.406.294 de Cúcuta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en mi propio nombre declaro (amos)por medio del presente instrumento que:

PRIMERO: Pagaré solidaria e incondicionalmente a

a su orden o a quien sea de

tenedor legítimo de este título valor o represente sus derechos, la suma de:

\$22.000.000 m/cte. (VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/CTE), pagadera en la ciudad de Duitama, departamento de Boyacá, a la fecha de vencimiento de este pagaré. La ampliación del plazo no constituye renovación ni libera las garantías constituidas a favor del acreedor.

Bajo esta modalidad, el señor PEDROZA GUEVARA manifestó a esta Autoridad haber suscrito dos (2) contratos en cuantía de treinta y siete millones de pesos (\$37.000.000), tal como se mencionó en el acápite anterior en la explicación del modelo de negocio de la sociedad LUXURY HOUSE.

12.1.5.2. Letras de cambio y/o pagarés

De igual manera, en la explicación del modelo de negocio de LUXURY HOUSE, el señor PEDROZA GUEVARA aportó copia de un pagaré por valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000) suscrito por él y la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en su calidad de personas naturales y trece (13) letras de cambio suscritos con igual número de personas en nombre propio, en cuantía de ciento noventa y ocho millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$198.840.000). A continuación, se presenta una muestra de estos títulos valores²⁵:

²⁵ Radicado 2022025916-007. Páginas 96 a 109. Las imágenes presentadas han sido modificadas para preservar los derechos fundamentales de terceros

PAGARÉ No. 02112021003 A LA ORDEN DE

VALOR: \$20.000.000 VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

VENCIMIENTO: 02 de NOVIEMBRE de 2022

Yo, **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Duitama departamento de Boyacá, identificado con cédula de ciudadanía número **1.090.406.294** de Cúcuta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho y **SANDRA LISETH LEON GARCIA**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Duitama departamento de Boyacá, identificada con cédula de ciudadanía número **1.007.362.393** de Tame, Arauca, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en mi propio nombre declaro (amos) por medio del presente instrumento que:

PRIMERO: Pagaré solidaria e incondicionalmente a

a su orden o a quien sea de tenedor legítimo de este título valor o represente sus derechos, la suma de: \$20.000.000 m/cte. (VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE), pagadera en la ciudad de Duitama, departamento de Boyacá, a la fecha de vencimiento de este pagaré. La ampliación del plazo no constituye renovación ni libera las garantías constituidas a favor del acreedor.

Para constancia de la aceptación del presente documento en cuanto a su contenido y forma, se firma en la ciudad de Duitama a los dos (02) días del mes de noviembre de 2021. El (los) deudores solidarios otorgantes,

FIRMA

(Liseth Leon)
SANDRA LISETH LEON GARCIA
C.C 1.007.362.393 de Tame, Arauca
Cel. 313 6705306

FIRMA

Joel Alirio Pedroza Guevara
JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA
C.C 1.090.406.294 de Cúcuta
Cel. 316 6409535

GIRADOS		LETRA DE CAMBIO	
No.	Por \$	No.	Por \$
Señor(es):	Joel Alirio Pedroza Guevara Ciudad: Duitama Fecha: 06/10/2021	Señor(es):	Joel Alirio Pedroza Guevara Ciudad: Duitama Fecha: 06/10/2021
El Día:	Cinco (5) de Octubre (10) del año: 2022	El Día:	Cinco (5) de Octubre (10) del año: 2022
Pagará(n) solidariamente en:	Duitama	Pagará(n) solidariamente en:	Duitama
A la orden de:		A la orden de:	
La cantidad de:	Veinte millones de pesos m/cte Pesos m/A (\$ 20.000.000)	La cantidad de:	Veinte millones de pesos m/cte Pesos m/A (\$ 20.000.000)
Más interés durante el plazo del		Más interés durante el plazo del	
(%) Mensual y de mora a la tasa		(%) Mensual y de mora a la tasa	
Máxima legal autorizada.		Máxima legal autorizada.	
Firma:		Firma:	
Firma (Girador) - C.C. o NIT		Firma (Girador) - C.C. o NIT	

12.1.5.3. Contrato de “Constitución de Anticresis de Apartamento”

De acuerdo con el documento aportado²⁶, el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, a título personal, recibe dinero de terceras personas bajo la promesa de devolución del capital en un periodo de un año y el reconocimiento adicional del 3.5% del valor pactado sobre el contrato si el “Acreedor Anticrético” no habita el inmueble, cuantía que es respaldada con el giro de una letra de cambio a título personal.

A continuación, se presentan los apartes más relevantes de este documento y una imagen a manera de ejemplo de la letra de cambio suscrita²⁷:

Concepto	Contrato de “Constitución de Anticresis de Apartamento”
Partes	DEUDOR ANTICRÉTICO: JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA ACREEDOR ANTICRÉTICO: La persona interesada quien entrega un capital.
Objeto de la anticresis	“PRIMERA: El señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA (...) da en anticresis a (...) el siguiente bien Apartamento (...) ubicado en el conjunto residencial EDIFICIO MULTIFAMILIAR “PRIMERA DE MAYO”, TORRE 6 APARTAMENTO 202 (...). <u>Se entrega al pago</u> estará a cargo del DEUDOR ANTICRÉTICO” (negrilla y subrayado propios)
Valor	“SEGUNDA: El valor del CONTRATO DE ANTICRESIS esta estipulado por el valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000) (...), se aclara que, <u>en caso de no habitar el inmueble, el Deudor Anticrético deberá cancelar al Acreedor Anticrético el 3.5% del valor pactado sobre este contrato sin intereses que será cancelado en efectivo el día</u> (...) PARÁGRAFO 1. Es de aclarar que el valor anteriormente mencionado es respaldado por un LETRA DE CAMBIO (...)” (negrilla y subrayado propios)
Duración	“TERCERA: el presente contrato tiene una duración de un (1) año (...)”
Tradición	“CUARTA: EL DEUDOR ANTICRÉTICO aclara que la propiedad es de su nombre (...) y que a la fecha de la entrega no recae sobre este ningún otro contrato de anticresis”
Destinación	“QUINTA: el apartamento será destinado para empeño; no podrá darle otro destino ni sub empeñar, o cederlo, ni hacerle ninguna otra transacción sobre este inmueble única y exclusivamente de la empresa o autorización del dueño. Las mejoras que se hagan sobre el inmueble serán previo consentimiento de las dos partes”
Cláusulas adicionales	“Dos meses antes del vencimiento del presente CONTRATO DE ANTICRESIS se le avisará al DEUDOR ANTICRÉTICO (con dos meses de antelación) al presente contrato por escrito <u>para que sea entregado el dinero en efectivo, sin necesidad de requerimientos judiciales o extra judiciales para su defecto</u> ” (negrilla y subrayado propios)

Como vemos, de la documentación aportada por el señor PEDROZA GUEVARA, los documentos suscritos utilizados para recibir recursos de terceros, empleados para financiar las operaciones de la sociedad LUXURY HOUSE, se suscriben por él a título personal o en compañía de la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en su calidad de personas naturales. No obstante, corresponden a obligaciones reconocidas dentro del pasivo de la sociedad, tal como se expuso en el numeral 12.1.3 del presente acto.

²⁶ 2022025916-007. Páginas 65 y 66

²⁷ 2022025916-007. Página 68. Imagen modificada para preservar los derechos constitucionales del remitente.

12.2. De la Información allegada de comunicaciones de particulares y Autoridades que daban cuenta de la entrega de recursos a los sujetos de la presente medida

Con posterioridad a la inspección realizada, entre noviembre de 2022 y junio de 2023, se obtuvo información relevante de parte de las Superintendencias de Sociedades²⁸, de la Economía Solidaria, y de Industria y Comercio²⁹, quienes trasladaron para conocimiento de esta Autoridad comunicaciones recibidas de particulares en las cuales denuncian a la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S. y sus representantes legales, por presunta captación ilegal de recursos del público.

Así mismo, en el mismo periodo señalado se recibió en esta Autoridad documentación de personas afectadas³⁰ mediante consultas, peticiones y solicitudes de información en donde informaban acerca de la suscripción de contratos de mutuo mercantil, inversión de capital y de “anticresis”, con la referida sociedad y/o el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal, mediante los cuales recibieron recursos del público obligándose a su devolución y al pago de una rentabilidad mensual, obligaciones que fueron garantizadas con pagarés y/o letras de cambio suscritas por los señores PEDROZA GUEVARA y/o LEÓN GARCÍA a título personal.

En la nueva información allegada a esta Superintendencia, se identificaron contratos vigentes para la fecha en que se desarrolló la actuación administrativa (08 de febrero y el 05 de abril de 2022), lo que permite inferir de manera lógica que el señor PEDROZA GUEVARA ocultó información a esta Autoridad.

A continuación, se presenta el contenido de la información allegada, según la modalidad contractual identificada:

12.2.1. Personas vinculadas mediante Contrato de “Inversión de Capital”.

No. Obligación	No. Personas	Radicado	Valor	Fecha	Tasa	Plazo	Garantía	Garantía firmada por
1	1 ³¹	2023029729	\$ 35.000.000	15/02/22	4,0%	12 meses	Letra de cambio	JOEL PEDROZA
2	2	2023034723	\$ 25.000.000	21/02/22	3,5%	12 meses	Letra de cambio	JOEL PEDROZA
3	3							PEDROZA
4	4	2023009841	\$ 20.000.000	06/05/22	3,7%	6 meses	Pagaré	JOEL PEDROZA
5	5							PEDROZA
6	6	2023038175	\$ 60.000.000	18/05/22	4,0%	12 meses	Pagaré	JOEL PEDROZA
7	7							PEDROZA
8	8	2023030053	\$ 15.000.000	17/06/22	4,7%	12 meses	Pagaré	JOEL PEDROZA
9								PEDROZA
10	9	2023030053	\$ 40.000.000	18/06/22	3,5%	12 meses	Pagaré	JOEL PEDROZA
TOTAL			\$195.000.000					

Mediante este negocio jurídico, la sociedad LUXURY HOUSE recibe recursos de terceros para el desarrollo de sus actividades de construcción de inmuebles, por los que reconoce una tasa de interés mensual durante el tiempo de duración del contrato, obligaciones que se respaldan con la suscripción de una letra de cambio y/o pagaré por parte del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal.

²⁸ Radicados 2023009841, 2023012743, 2023038366, 2023043195, 2023043200, 20236000, 2023046122 y 2023048492

²⁹ Radicado 2023043621

³⁰ Radicados 2022168515, 2022195185, 2022198189, 2023024515, 2023028897, 2023029729, 2023029336, 2023030503, 2023038041, 2023038175, 2023031877, 2023034723.

³¹ Esta persona suscribió contratos de Mutuos y Contratos de inversión

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: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S INVERSIONISTA: La persona interesada quien entrega un capital.
Objeto de la anticresis	" PRIMERA: El presente contrato, tiene como objeto la inversión económica de un tercero en las construcciones de los inmuebles que realiza LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S., las cuales requieren de capitales diversos, por lo que permite la inversión de capitales de terceras personas"
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 la CARRERA 3ª N14 -153/157 EDIFICIO SAN DIEGO la suma de (...), dinero que LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S., de igual forma declara recibido a total y entera satisfacción, sirviendo este documento como suficiente recibo"
Lugar de la ejecución de la inversión	" TERCERA: La suma de dinero antes referido y aportado por EL INVERSIONISTA, será utilizado por LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S., para que ésta última ejecute la construcción del apartamento 502 ubicada en la CARRERA 3ª N14 -153/157 EDIFICIO SAN DIEGO (...). La utilidad de la ganancia del inversionista es por un porcentaje del 4%, valor de (...) cancelados por LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S."
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 en pagos mensuales de (...) por el tiempo establecido en la cláusula quinta del presente contrato"
Término de inicio y duración	" QUINTA: El término de inicio de la inversión comienza el día (...), y el objeto del contrato se desarrollará, integralmente para ser pagada de la utilidad o ganancia referida mensualmente por 12 meses de duración que presenta el contrato"
Obligaciones de las partes	" SÉPTIMA: (...) Por parte de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR 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"

A manera de ejemplo se muestra una imagen de los títulos valores suscritos como garantía de este acuerdo³²:

³² Radicados 2023029729 y 2023009841. Las imágenes fueron modificadas para preservar los derechos fundamentales del remitente

PAGARÉ No. S-22-046 A LA ORDEN DE _____

VALOR: \$ 20.000.000 VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

VENCIMIENTO: 06 DE NOVIEMBRE DE 2022

Yo, **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Duitama, departamento de Boyacá, identificado con cédula de ciudadanía número **1.090.406.294** expedida en Cúcuta norte de Santander, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en mi propio nombre declaro (amos) por medio del presente instrumento que:

PRIMERO: Pagaré solidaria e incondicionalmente a _____ a su orden o a quien sea de tenedor legítimo de este título valor o represente sus derechos, la suma de: \$20.000.000 (Veinte millones de pesos moneda legal colombiana), pagadera en la ciudad de Sogamoso, departamento de Boyacá, a la fecha de vencimiento de este pagaré. La ampliación del plazo no constituye renovación ni libera las garantías constituidas a favor del acreedor.

OCTAVO: Autorizamos expresamente a _____, o a quien sea de tenedor legítimo de este título valor o represente sus derechos, para negociar el presente Pagaré a su arbitrio, para lo cual renunciemos a cualquier notificación o requerimiento público o privado para el pago y el protesto. Para constancia de la aceptación del presente documento en cuanto a su contenido y forma, se firma en la ciudad de Sogamoso a los Seis (06) días del mes de mayo de 2022.

El (los) deudores solidarios otorgantes,

NOTARIA SEGUNDA CÍRCULO DE SOGAMOSO
LA SUSCRITA NOTARIA CERTIFICA QUE LAS FIRMAS DE
JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA
C.C. 1090406294 DE CUCUTA
C.C. + + DE + +
SOGAMOSO: 18 AGO 2022
SE ENCUENTRAN REGISTRADAS EN ESTA NOTARÍA.

MUTUARIO
NOTARIA SEGUNDA
SOGAMOSO
FIRMA REGISTRADA
JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA
C.C. 1.090.406.294 de Cúcuta
CEL. 316 640 9535

En total se recibieron cuatro (4) pagarés y dos (2) letras de cambio otorgados o girados como garantía de estas obligaciones adquiridas

12.2.2. Personas vinculadas mediante Contrato de "Anticresis".

No. Obligación	No. Personas	Radicado	Valor	Fecha	Contrato firmado por	Garantía firmada por	Tasa	Plazo	Garantía	Bien dado en garantía
1	1	2023031877 - 2023038366	\$ 18.000.000	05/06/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	4,0%	12 meses	Letra de cambio	074-117056
2	2	2023030053	\$ 20.000.000	16/09/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	ND	3,7%	12 meses	Letra de cambio	074-117055

No. Obligación	No. Personas	Radicado	Valor	Fecha	Contrato firmado por	Garantía firmada por	Tasa	Plazo	Garantía	Bien dado en garantía
3	3	2023030053	\$ 20.000.000	16/09/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,7%	12 meses	Letra de cambio	074-117056
4	4	2023030053	\$ 20.000.000	06/10/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,0%	12 meses	Letra de cambio	074-117056
5	5	2023030053	\$ 20.000.000	15/10/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,5%	12 meses	Letra de cambio	074-117056
6			\$ 20.000.000	15/10/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,5%	12 meses	Letra de cambio	074-117055
7	6	2023028897 - 2023029336 - 2023043621 - 2023048492	\$ 10.000.000	02/12/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,5%	12 meses	Letra de cambio	074-117055
8	7	2023030053 pág 56 a 58	\$ 30.000.000	21/12/21	SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA	3,7%	12 meses	Letra de cambio	070-173981
		TOTAL	\$158.000.000							

Si bien este contrato guarda similitud con el documento aportado por el señor PEDROZA GUEVARA en el marco de la actuación administrativa, se identificó que estos documentos se encuentran suscritos por la sociedad LUXURY HOUSE y la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA a título personal, en donde se otorga como garantía por los dineros recibidos, inmuebles aparentemente de propiedad de esta última persona. A continuación, se muestran los apartes más relevantes del documento y una imagen a manera de muestra del título valor suscrito:

Concepto	Contrato de "Anticresis"
Partes	DEUDOR ANTICRÉTICO: SANDRA LISETH LEON GARCÍA Y JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA representante legal GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR LUXURY HOUSE ACREEDOR ANTICRÉTICO: La persona interesada quien entrega un capital.
Objeto de la anticresis	"PRIMERA: La señora SANDRA LISETH LEON GARCÍA (...) da en anticresis a (...) el siguiente bien Apartamento (...) ubicado en (...) EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 502, entrega con todos los servicios públicos, con gas natural, agua, alcantarillado, luz eléctrica. <u>Se entrega al pago</u> , dichos servicios estarán a cargo del DEUDOR ANTICRÉTICO" (negrilla y subrayado propios)
Valor	"SEGUNDA: El valor del CONTRATO DE ANTICRESIS esta estipulado por el valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000) con un interés mensual de 3.0% que será cancelado en efectivo de manera mensual, hasta finalizar el contrato. (...) PARÁGRAFO 1. Es de aclarar que el valor anteriormente mencionado, es respaldado por letra de cambio con fecha de cancelación para el día (...), terminación del contrato".

Duración	"TERCERA: el presente contrato tiene una duración de un (1) año (...). Entiéndase prorrogado si al momento de finalizar el contrato ninguna de las partes notifica la intención de terminación del contrato con 2 meses de anticipación"
Tradición	"CUARTA: EL DEUDOR ANTICRÉTICO aclara que la propiedad está a nombre de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA (...) y que a la fecha de la entrega no recae sobre este ningún otro contrato de anticresis"
Destinación	"QUINTA: el apartamento será destinado para SUB ARRIENDO; no podrá darle otro destino ni sub empeñar, o cederlo, ni hacerle ninguna otra transacción sobre este inmueble única y exclusivamente de la empresa o autorización del dueño. Las mejoras que se hagan sobre el inmueble serán previo consentimiento de las dos partes"
Cláusula de rentabilidad de anticresis	"SÉPTIMA: EL ACREEDOR ANTICRÉTICO va a recibir en efectivo la suma mensual de \$600.000 (SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE) que serán cancelados entre el 06 al 10 del mes, respectivamente por el DEUDOR ANTICRÉTICO JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA CON CC 1.090.406.294 DE CÚCUTA. PARÁGRAFO 1. Es de aclarar que DEUDOR ANTICRÉTICO, está obligado a responder al ACREEDOR ANTICRÉTICO por el valor del canon, independiente si el inmueble se encuentre habitado o no. PARÁGRAFO 2. Se asignará fechas exactas para el pago de la rentabilidad al ACREEDOR ANTICRÉTICO.
Cláusulas adicionales	"Si el ACREEDOR ANTICRÉTICO tiene la voluntad de dar por terminado el presente contrato se le avisará al DEUDOR ANTICRÉTICO con dos meses de antelación de la fecha de terminación del presente contrato por escrito <u>para que sea entregado el dinero en efectivo</u>, sin necesidad de requerimientos judiciales o extra judiciales para su efecto" (negrilla y subrayado propios)

Los bienes entregados como "garantía" en los contratos de anticresis referidos, corresponden a propiedades que en el momento de la suscripción de los contratos se señalaba ser de propiedad de la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, dos (2) predios ubicados en el municipio de Duitama y otro en la ciudad de Tunja (Boyacá), de los cuales uno (1) fue comprometido cuatro (4) veces, otro en tres (3) y el de Tunja en una oportunidad, como se muestra en el siguiente cuadro:

Ubicación	Folio	# de veces dado en Anticresis	Propietario según contrato
Carrera 3 No. 14-157 Apto 502 (Duitama)	074-117056	4	Sandra Liseth León García
Carrera 3 No. 14-157 Apto 501 (Duitama)	074-117055	3	Sandra Liseth León García
Transversal 2a No. 68a-13 Casa 4 Manzana C (Tunja)	070-173981	1	Sandra Liseth León García
Total general		8	

No obstante, de la consulta efectuada en el VUR de la página de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día 24 de julio de 2023, únicamente se identificó el inmueble con matrícula número 070-173981 como de propiedad de la señora LEÓN GARCÍA.

De la consulta efectuada a su vez en el referido registro por el número de identificación de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. con NIT 901.484.947-4, y JOEL ALIRIO PEDROZA GUERAVA con C.C. 1.090.406.294, no se encontraron bienes inmuebles registrados a nombre de estos sujetos.

12.2.3. Personas vinculadas mediante Contratos de Mutuo

De la información allegada a esta Autoridad, se identificaron **"CONTRATOS DE MUTUO MERCANTIL"** suscritos por el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, de manera personal, entre el 28 de marzo y noviembre de 2022, con independencia de dos (2) contratos realizados con anterioridad, en conjunto con la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, ambos de manera personal, en los que actúan como **"MUTUARIOS"** y la persona natural que entrega los recursos en calidad de **"MUTUANTE"** que, generalmente fueron pactados a plazos entre 4 y 12 meses, reconociendo el pago de un interés mensual por el dinero recibido que oscila entre el 2,8% y el 4%, dependiendo del contrato.

En estos contratos, las obligaciones se respaldan generalmente con pagaré o letra de cambio por el capital recibido, suscritos de igual manera por el señor PEDROZA GUEVARA a título personal.

A continuación, se presenta la relación de obligaciones contraídas por el señor PEDROZA GUEVARA bajo esta modalidad:

No. Oblig	No. personas	Radicado	VR. Entregado	Fecha	Quien suscribe contrato	Tasa	Plazo	Garantía
-----------	--------------	----------	---------------	-------	-------------------------	------	-------	----------

No. Oblig	No. personas	Radicado	VR. Entregado	Fecha	Quien suscribe contrato	Tasa	Plazo	Garantía
1	1	2023030053 - 2023041283 - 2023046122	\$ 27.000.000	17/09/21	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA - SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA	3,70%	12 meses	Pagaré
2 3	2 3	2023027867	\$ 22.000.000	20/09/21	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA - SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA	4,00%	12 meses	Pagaré
4	4	2023030053	\$ 20.000.000	28/03/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,00%	6 meses	Letra de cambio
5			\$ 67.000.000	28/03/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	6 meses	Letra de cambio
6	5	2023031014 - 2023043621 - 2023048492	\$ 13.000.000	26/04/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	12 meses	Letra de cambio
7	6	2023026927	\$ 75.000.000	10/06/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
8	7	2023026632	\$ 30.000.000	10/06/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
9			\$ 20.000.000	21/06/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
10	8	2023045540	\$ 10.000.000	6/07/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	6 meses	Pagaré
11 12	9 10	2023034438	\$ 12.000.000	21/07/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,70%	6 meses	Pagaré
13	11	2023030053 - 2023046122	\$ 25.000.000	27/07/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,20%	12 meses	Pagaré
14 15	12 13	2023038366	\$ 20.000.000	1/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	2,80%	12 meses	Pagaré
16	14	2023031877 - 2023038366	\$ 30.000.000	3/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	6 meses	Pagaré
17 18	15 16	2023030053 2023038032	\$ 30.000.000	4/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
19	17	2023043200	\$ 39.000.000	4/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,80%	12 meses	Pagaré
20	18	2023032729	\$ 27.000.000	8/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	6 meses	Pagaré
21	19	2023030053	\$ 20.000.000	19/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	12 meses	Pagaré
22	20	2023030053	\$ 100.000.000	31/08/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	12 meses	Pagaré
23	21	2023034719	\$ 20.000.000	6/09/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
24	22	2023041490	\$ 12.000.000	9/09/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	6 meses	Pagaré
25 26	23 24	2023028281	\$ 15.000.000	20/09/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,60%	6 meses	Pagaré
27 28	25 26	2023042975 - 2023040835 - 2023046122	\$ 10.000.000	3/10/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	7 meses	Pagaré
29	27	2023030407	\$ 50.000.000	5/10/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	4 meses	Pagaré

No. Oblig	No. personas	Radicado	VR. Entregado	Fecha	Quien suscribe contrato	Tasa	Plazo	Garantía
30	28**	2023029729	\$ 90.000.000	7/10/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
31	29	2023031468 - 2023043195	\$ 15.000.000	29/10/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
32	30	2023031468 - 2023031469 - 2023043195	\$ 25.000.000	29/10/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	4,00%	12 meses	Pagaré
33	31	2023028364	\$ 17.000.000	9/11/22	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA	3,50%	6 meses	Pagaré
		TOTAL	\$841.000.000					

** Persona suscribió contratos de Mutuo e Inversión

Adicional a la información anteriormente presentada, dos personas allegaron documentación a esta Autoridad que daban cuenta de la suscripción de una letra de cambio y dos pagarés por el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA en su calidad de representante legal de LUXURY HOUSE, como garantía del dinero por él recibido y que se obliga a devolver en un plazo de seis (6) meses, sin que a la fecha del presente acto hayan sido cumplidas.

No. Oblig	No. personas	AFFECTADO	VR. ENTREGADO	FECHA	QUIEN SUSCRIBE	TASA	PLAZO	GARANTÍA
1	1	2023031877 2023038366	\$ 46.000.000	29/06/22	LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	3,70%	6 meses	Letra
2	2	2023034432	\$ 50.000.000	4/11/22	LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	4,00%	6 meses	Pagaré
3		2023034432	\$ 50.000.000	4/11/22	LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.	4,00%	6 meses	Pagaré
		TOTAL	\$146.000.000					

De otra parte, un ciudadano allegó documentación a esta Autoridad, que daba cuenta de la entrega de dos (2) sumas de dinero, una a través de contrato de mutuo que fue suscrito por el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA por valor de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) y otra mediante la suscripción de un contrato de inversión de capital con la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. en cuantía de veinte millones de pesos (\$20.000.000), acuerdos que no fueron cumplidos, por lo que el día 21 de noviembre de 2022 las partes decidieron suscribir un CONTRATO DE TRANSACCIÓN en donde la sociedad LUXURY HOUSE representada por el señor PEDROZA GUEVARA se compromete a cancelar la suma de \$60.000.000³³, contrato que a la fecha no ha sido atendido por la compañía deudora.

12.3. De la totalidad de las obligaciones a cargo de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. y del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA

Con la finalidad de consolidar las obligaciones vigentes a cargo de los sujetos de la presente medida, se procedió a confirmar directamente con los acreedores de las obligaciones inicialmente reportadas por el señor PEDROZA GUEVARA a cargo de la sociedad LUXURY HOUSE, descritas en los numerales 12.1.3 y 12.1.4, reportadas en el listado de clientes y reconocidas como pasivos de la sociedad, identificando que solo dos (2) de ellas a la fecha del presente acto no han sido cumplidas

³³ Radicado 2023024515

LETRAS DE CAMBIO				
No.	Radicado	Fecha vencimiento documento	Tipo de crédito - Garantía	Valor Adeudado
1	2022025916-007 pág 106	05-10-22	Letra	\$20.000.000
2 3	2022025916-007 pág 104	17-11-22	Letra	\$10.000.000
Total				\$30.000.000

Lo anterior, aunado a la información allegada a esta Autoridad y que consta en el expediente respectivo número 2022025916, se tiene que la sociedad LUXURY HOUSE mediante la suscripción de los denominados contratos de mutuo, “anticresis”, inversión de capital y transacción refleja obligaciones vigentes con por lo menos veintidós (22) personas en cuantía de quinientos ochenta y nueve millones de pesos (\$589.000.000) y el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA refleja obligaciones con por lo menos treinta y un (31) personas mediante la suscripción de contratos de mutuo en cuantía de ochocientos cuarenta y un millones de pesos (\$841.000.000), a corte del 30 de junio del 2023³⁴, tal como se presenta en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.		JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA		TOTAL	
	No. de personas	Vr. Adeudado	No. de personas	Vr. Adeudado	No. de personas	Vr. Adeudado
Mutuos	5	\$ 176.000.000	31	\$ 841.000.000	36	\$ 1.017.000.000
Anticresis	7	\$ 158.000.000			7	\$ 158.000.000
Inversión de capital	9	\$ 195.000.000			9	\$ 195.000.000
Transacción	1	\$ 60.000.000			1	\$ 60.000.000
Total	22	\$ 589.000.000	31	\$ 841.000.000	53	\$ 1.430.000.000

12.4. Del patrimonio líquido de la sociedad la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. y del señor JOEL ALIRIO PEDROZA.

De conformidad con la información recabada que reposa en el expediente de la actuación y la aportada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN³⁵, se tiene la siguiente información relativa a los sujetos de la presente medida:

Persona jurídica	LUXURY HOUSE (2021)	Persona natural	JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA (2021)
Concepto	Valor	Concepto	Valor
Total patrimonio bruto	\$538.137.000	Total patrimonio bruto	\$214.008.000
Deudas	\$390.370.000	Deudas	\$43.370.000
Total patrimonio líquido	\$147.767.000	Total patrimonio líquido	\$170.638.000
Total ingresos brutos	\$0	Ingresos brutos rentas de trabajo	\$21.930.000
Total ingresos netos	\$0	Ingresos brutos rentas no laborales	\$147.000

³⁴ No obstante, a la fecha de la presente medida cautelar, la totalidad de operaciones realizadas, el número de personas vinculadas y el monto de dinero recibido bajo estas modalidades, podría ser superior.

³⁵ Radicado 2023004022-040

**De las consideraciones sobre la actividad desarrollada por la sociedad LUXURY HOUSE
GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. y el señor JOEL ALIRIO PEDROZA
GUEVARA**

DÉCIMO TERCERO. Con todo, procede este Despacho a presentar sus consideraciones frente al acervo probatorio recabado sobre las actividades desarrolladas por el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA de manera directa con la suscripción de contratos de mutuo y por la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. representada por él en calidad de Gerente – Representante Legal Principal y SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA como Subgerente - Representante Legal Suplente, mediante la firma de los contratos de mutuo, “anticresis” e inversión de capital que, en todo caso supuso recibir dinero del público, obligándose a la restitución del importe inicial aportado y al pago de unos rendimientos fijos de acuerdo con el valor entregado, en un plazo determinado.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad LUXURY HOUSE, se tiene que, según su modelo de negocio, ofrece diferentes servicios tales como: compra y venta de bienes inmuebles, asesoría inmobiliaria, contratos de anticresis, contratos de arrendamiento, obras civiles, entre otros.

La oferta de sus productos o servicios se realiza de manera general a través de actividades de marketing digital, anuncios en vallas publicitarias, contenidos en redes sociales y voz a voz.

De la información aportada por el representante legal a esta Autoridad en el mes de marzo de 2022³⁶, se tuvo conocimiento de la suscripción de contratos de mutuo, “anticresis” y préstamos garantizados con letras de cambio y/o pagarés, a través de los cuales LUXURY HOUSE recibe dinero de terceros para financiar el desarrollo de las operaciones de la sociedad.

No obstante, tal como fue descrito en el presente acto administrativo, esta Autoridad conoció información remitida por Autoridades y directamente de particulares, que permitió identificar la suscripción de ocho (8) contratos de “anticresis” adicionales entre la sociedad LUXURY HOUSE y siete (7) personas, 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 “anticresis”: i. La persona entrega una suma de dinero en pesos a la sociedad LUXURY HOUSE, ii. A cargo de ella, se encuentra la obligación de restituir dicha suma de dinero en igual género y cantidad al vencimiento del contrato y iii. Se asume el pago de una rentabilidad fija mensual por parte de LUXURY HOUSE.

Entonces, bajo esta figura, LUXURY HOUSE asume la posición de “*deudor anticrético*” y señala entregar en “*Anticresis*” al “*acreedor anticrético*” inmuebles de supuesta propiedad de la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, destinado para “sub arriendo”.

De igual manera, bajo el referido contrato, los señores PEDROZA GUEVARA y LEÓN GARCÍA suscriben letras de cambio a favor del “*acreedor anticrético*”, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación por parte del “*deudor anticrético*”.

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

De esta manera, el señalado contrato evidencia la recepción del dinero por parte de LUXURY HOUSE y el reconocimiento de una remuneración cuando especifica: “*El valor del CONTRATO DE ANTICRESIS esta estipulado por el valor de (...) con un interés mensual de 3.0% que será cancelado en efectivo de manera*

³⁶ Radicado 2022025907-007

*mensual, hasta finalizar el contrato. (...) PARÁGRAFO 1. Es de aclarar que el valor anteriormente mencionado, es respaldado por letra de cambio con fecha de cancelación para el día (...), terminación del contrato". (...) "PARÁGRAFO 1. Es de aclarar que **DEUDOR ANTICRÉTICO, está obligado a responder al ACREEDOR ANTICRÉTICO por el valor del canon, independiente si el inmueble se encuentre habitado o no**"*

El pago de la obligación que asume la sociedad se realiza de la siguiente manera: *"Si el ACREEDOR ANTICRÉTICO tiene la voluntad de dar por terminado el presente contrato se le avisará al DEUDOR ANTICRÉTICO con dos meses de antelación de la fecha de terminación del presente contrato por escrito **para que sea entregado el dinero en efectivo**, sin necesidad de requerimientos judiciales o extrajudiciales para su efecto"*

Así las cosas, bajo la aplicación regular del contrato de anticresis, conforme a la normatividad establecida para el efecto en el Código Civil artículo 2458³⁷ y siguientes, el contrato se perfecciona por la tradición del inmueble del deudor al acreedor para que este último se pague con sus frutos, de tal suerte que, el deudor no podrá pedir la restitución de la cosa dada en anticresis, sino después de la extinción total de la deuda³⁸. De esta manera, las obligaciones que adquirió la sociedad LUXURY HOUSE con sus acreedores deberían extinguirse con la explotación del bien entregado en el periodo pactado en el contrato, sin que surja para la sociedad la obligación de devolución del capital aportado por el acreedor, a menos que los frutos del bien entregado en anticresis no hayan sido suficientes para satisfacer la obligación. Sin embargo, los contratos analizados prevén la devolución total de los recursos y el pago de un interés mensual por parte de LUXURY HOUSE, con independencia de que el inmueble sea o no arrendado, es decir produzca o no frutos, conducta que no se compadece con la definición que el Código Civil contiene sobre el indicado contrato.

De tal suerte que, en el contenido de los contratos de "anticresis" no se identifica contraprestación alguna, pues nos e vislumbra entrega del bien inmueble y, en consecuencia, no se satisface la obligación dineraria, situación que llama la atención, pues tal como se mencionó, a manera de ejemplo, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 074-117056, fue supuestamente entregado en "anticresis" simultáneamente en la suscripción de cuatro (4) contratos entre junio y octubre de 2021, cuya duración o plazo fue de 12 meses, hecho que permite inferir que el inmueble no fue entregado en las cuatro (4) operaciones analizadas. En esa medida, no se observa la tradición del inmueble y, por tanto, el contrato no se entiende perfeccionado, según se señala en el artículo 2460 del Código Civil.

Ahora bien, al margen de la denominación que reciban las partes en el contrato, es evidente la calidad en la que actúan, operación que convierte a la sociedad LUXURY HOUSE en deudora de su "acreedor anticrético", al obligarse a la devolución del capital recibido en el periodo pactado y al pago de los compromisos de reconocimiento de una rentabilidad fija pagadera de forma mensual.

Adicional a las obligaciones asumidas en desarrollo de estos contratos, la sociedad celebra con sus clientes contratos de inversión de capital, por medio de los cuales recibe recursos de terceros para el desarrollo de sus actividades de construcción, que se obliga a devolver en el periodo pactado, por los que reconoce una tasa de interés fija que oscila entre el 3.5% y el 4.7% mensual durante el tiempo de duración del contrato, pagaderos de forma independiente a los resultados de las actividades señaladas. Estas obligaciones se respaldan con la suscripción de una letra de cambio o pagaré por el señor PEDROZA GARCÍA a título personal.

De otra parte, el señor PEDROZA GARCÍA a título personal suscribió entre septiembre de 2021 y noviembre de 2022 contratos de mutuo con terceras personas en donde se obligó a reconocer rentabilidades que oscilan entre el 2.8% y 4% mensual y la devolución del capital entregado en un término de seis (6) o doce (12) meses.

³⁷ Artículo 2458 Definición Anticresis. La anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos.

³⁸ Artículo 2467 Código Civil.

Bajo las referidas modalidades contractuales, LUXURY HOUSE cuenta con obligaciones vigentes con por lo menos veintidós (22) personas por valor total de quinientos ochenta y nueve millones de pesos (\$589.000.000) y el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA ha adquirido a título de mutuo obligaciones con por lo menos treinta y un (31) personas que ascienden a ochocientos cuarenta y un millones de pesos (\$841.000.000).

Conforme al soporte probatorio recabado, esta Autoridad pudo determinar que tanto LUXURY HOUSE como el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal, han adquirido dentro de su dinámica comercial obligaciones con terceras personas de las cuales recibieron 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 han venido desarrollando desde el año 2021.

Demostrada esta situación, se profiere la presente medida administrativa en contra de los citados sujetos, 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, las cuales a la fecha del presente acto se encuentran vigentes, cuya cuantía supera ampliamente el 50% de su patrimonio líquido.

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 LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. y el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA

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 30 de junio de 2023, los sujetos de la presente medida se encuentran obligados por la recepción de dinero con por lo menos cincuenta y tres (53) personas, por un monto total que asciende a mil cuatrocientos treinta millones de pesos (\$1.430.000.000), tal como fue descrito en el numeral 12.3 del presente acto, sin prever como contraprestación en forma real la entrega de bienes o la prestación efectiva de un servicio.

Estas obligaciones, a la fecha del corte señalado continuaban vigentes, al punto de encontrarse cada sujeto 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 allegada por el señor PEDROZA GUEVARA y la suministrada por la Autoridad Fiscal, lo cual permite identificar que el monto de las obligaciones vigentes y contraídas por los sujetos de la presente medida supera el 50% de su patrimonio líquido.

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 de la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero³⁹ 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 Financiera⁴⁰ 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 administrativas⁴¹.

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

³⁹ Artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2010.

⁴⁰ 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"

⁴¹ Ley 489 de 1998, artículo 6.

captados del público son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley⁴², 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 legítima⁴³.

Para proteger los recursos del público, el legislador⁴⁴ 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 vigiladas⁴⁵, dentro de las que se encuentra la captación no autorizada de recursos del público, la cual se determina mediante la configuración los supuestos vigentes 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 posterior⁴⁶ 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 el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA de manera personal ha adquirido a título de mutuo obligaciones con por lo menos treinta y un (31) personas que ascienden a ochocientos cuarenta y un millones de pesos (\$841.000.000) y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., cuenta con obligaciones vigentes con por lo menos veintidós (22) personas por valor total de quinientos ochenta y nueve millones de pesos (\$589.000.000) a corte del 30 de junio del 2023, 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

⁴² Artículo 335 Constitución política de Colombia

⁴³ Juzgado Séptimo Penal Circuito Especializado de Bogotá, radicado 110016000049200905757 (283-7) del 23 de noviembre de 2020.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Artículo 325 numeral 1 literal d) Decreto 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

⁴⁶ Decreto 4334 de 2008.

obliga a esta Superintendencia a imponerle cualquiera de las medidas previstas en el numeral 1° del artículo 108 del EOSF.

DÉCIMO OCTAVO. Que en el artículo 1° del Decreto 4334 de 2008 está establecido que la Superintendencia de Sociedades de oficio o a solicitud de esta Superintendencia, podrá adelantar, de manera privativa, la intervención respecto de cualquier operación que constituya el ejercicio no autorizado de una actividad financiera.

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

DÉCIMO NOVENO. Que en atención a los resultados de la actuación administrativa que nos ocupa, al acervo probatorio que hace parte de la misma, el cual fue descrito tanto en el correspondiente informe de inspección como a lo largo del presente acto, conforme a lo dispuesto en los numerales 1 y 4 del artículo 11.2.1.4.13 del Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 2399 de 2019, la Dirección de Control del Ejercicio Ilegal de la Actividad Financiera recomendó⁴⁷ 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 del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., en consideración a que según las pruebas que obran en el respectivo expediente, incurrieron en captación 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 al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.406.294, y a la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., Nit 901.484.947-4, 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 el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH 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 al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., realizar de manera inmediata la devolución de los recursos captados ilegalmente, en el marco del respectivo proceso de intervención, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 4334 de 2008.

⁴⁷ 2022181327-012 Propuesta de Medida Administrativa

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

ARTÍCULO CUARTO. REMITIR a la Superintendencia de Sociedades una copia de la presente Resolución y del expediente contentivo de la actuación administrativa adelantada frente al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., para que dentro del ámbito de 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 al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH 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 del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., 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 del señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., 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 fondos de inversión colectiva, de los cuales sea titular o beneficiario el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y/o la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., y ponerlos a disposición de la Superintendencia de Sociedades y el Agente Interventor que designe dicha Autoridad, así como abstenerse de levantar dicha medida salvo que tal orden sea proferida por la Superintendencia de Sociedades o por el Agente Interventor, quienes una vez asuman la actuación, serán los únicos competentes para disponer de los respectivos activos.

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. REMITIR a la Alcaldía de Duitama una copia de la presente Resolución, a efecto de generar mecanismos de prevención en la ciudadanía frente a estos esquemas defraudatorios.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO 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, al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S., del contenido de la presente Resolución, con la advertencia de que contra ella procede el recurso de reposición interpuesto ante el Superintendente Delegado para el Consumidor Financiero dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, advirtiéndole que por tratarse de una medida cautelar, la interposición del recurso correspondiente no interrumpe la ejecutoriedad del presente acto administrativo, según se establece en el artículo 335 del EOSF, modificado por el artículo 87 de la Ley 795 de 2003, y el inciso segundo del literal a) del artículo 13 del Decreto 4334 de 2008.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D. C., a los 05 días del mes de septiembre de 2023.

SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

MARIA FERNANDA TENJO FANDIÑO

90000-DELEGADO PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

90000-DELEGATURA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO