

## DECISION 1

Por medio de la cual la Agente Interventora decide sobre la aceptación y/o rechazo de las reclamaciones presentadas en el proceso de intervención de la sociedad **BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.**, identificada con Nit. 901.157.806 y el señor **MARIO SANTACRUZ CORAL**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.036.678.796.

**LUZ MARY ROJAS LÓPEZ**, agente interventora de **BIENES RAÍCES GALERAS SAS** y el señor **MARIO SANTACRUZ CORAL**, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto 4334 de 2008, Decreto 1910 de 2009 y demás normas legales aplicables, y considerando

### **I. ANTECEDENTES**

1. Mediante Decreto 4334 de noviembre 17 de 2008 “por el cual se expide un procedimiento de intervención” el Presidente de la Republica otorgó amplias facultades a la Superintendencia de Sociedades para decretar la intervención del gobierno en los negocios, operaciones y patrimonio de las personas naturales o jurídicas que desarrollan o participan en la actividad financiera sin debida autorización estatal, mecanismo que puede ser adoptado, entre otras, mediante la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las personas naturales y jurídicas.
2. Mediante auto 460-001040 10 de Febrero de 2020, la Superintendencia de Sociedades, ordenó la intervención bajo la medida de toma de posesión, de los bienes, haberes, negocios y patrimonio de la sociedad **BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.**, identificada con Nit 901.157.806 y el señor **MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796, así mismo, ordenó designar como agente interventora, a **LUZ MARY ROJAS LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.916.188, quien tendrá la administración de los bienes de los Intervenidos.
3. Mediante acta N° 415-000195 de febrero 11 de 2020, la suscrita se posesionó del cargo en mención ante la Superintendencia de Sociedades.
4. El día 17 de enero de 2020 se publicó aviso en el diario La República y Diario de Sur, así como en la cartelera y página web de la Superintendencia de Sociedades, y en la página web de la sociedad [www.bienesraicesgaleras.com](http://www.bienesraicesgaleras.com), y en la puerta de la misma, informando que las personas afectadas pueden presentar su reclamación dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la publicación del aviso demostrando la exigencia del valor reclamado, entregando los documentos que soportan la existencia de la obligación y documentando las condiciones en que se realizó la operación y las personas a las cuales se realizó la entrega

de dineros; la suscrita Agente Interventora informó a los afectados y acreedores de las personas intervenidas, que las reclamaciones serían recibidas en la Cra. 4 No 10 44, oficina 918 de Cali, o en su defecto se debían enviar por correo certificado y adicionalmente para efectos de la decisión se tuvieron en cuenta las reclamaciones radicadas directamente en la Superintendencia de Sociedades, para lo cual se contactó a las personas para que hicieran llegar la documentación directamente al Interventor con el lleno de los requisitos.

5. Se precisó que los demás acreedores de las personas intervenidas diferentes a los afectados por la captación, deberán abstenerse de presentar cualquier reclamación hasta que no se ordene otra medida como la liquidación judicial.
6. Que tal como se ordenó en el auto que decretó la intervención se tuvieron en cuenta como oportunas todas las reclamaciones que habían sido presentadas dentro del término estipulado.
7. Que el término para presentar oportunamente las reclamaciones venció el 27 de febrero de 2020 dentro del horario establecido para tal efecto.

## **II. CRITERIOS PARA EL RECONOCIMIENTO DEL CRÉDITO.**

PRIMERO. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4334 de 2008, las decisiones de toma de posesión que se adopten en desarrollo del procedimiento de intervención tendrán efectos de cosa juzgada erga omnes, en única instancia y con carácter jurisdiccional.

SEGUNDO. Que para el reconocimiento de la reclamación se tuvieron en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que las reclamaciones cumplieran con los preceptos de captación ilegal de dinero como lo establece el Decreto 4334.
2. Que las reclamaciones cumplieran con los requisitos establecidos en el Aviso No 1, como son los soportes de entrega de dinero, firma cedula, correo electrónico, entre otros.
3. Que la reclamación hubiese sido radicada dentro de los términos establecidos en el decreto 4334 art 10 literal b.

## **III. CONDICIONES PARTICULARES DEL NEGOCIO.**

PRIMERO. De conformidad con lo expuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia a través de la Resolución 0061 de 27 de enero de 2020, se pudo evidenciar que en la actividad desarrollada por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, se encuentran configurados los hechos notorios de captación no autorizada de dineros del público en forma masiva en la ciudad de San Juan de Pasto (Nariño), tal como se describe a continuación:

### **De los hechos objetivos y notorios de captación**

1. De acuerdo con la información suministrada, el objeto de la sociedad consiste en actividades inmobiliarias y en presentar planes y servicios que brindan soluciones en todo lo concerniente a bienes raíces, para lo cual han implementado, según señalan, *"dos servicios que nos diferencian al resto de INMOBILIARIAS en el país los cuales son: el anticresis y cuentas en participación"*.

2. De acuerdo con lo citado en la Resolución, los recursos conseguidos a través de los contratos suscritos con las personas que cuentan con liquidez, han sido destinados a la compra de bienes inmuebles y figuran a nombre de la sociedad y de su representante legal. Dichos recursos están reflejados en los estados financieros y en los costos asociados a los gastos generados por las gestiones que se adelantan sobre los bienes adquiridos para los proyectos que están adelantando para su posterior venta y obtención de ganancias, sin que hasta la fecha de la investigación administrativa se hayan vendido u obtenido ingresos.

#### **Sobre el contrato de mandato y administración del inmueble**

3. La sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. adquiere la facultad de administración del inmueble otorgada por el propietario de este, inmueble que posteriormente es entregado por el mandatario en anticresis a un tercero. Al finalizar el contrato de anticresis la sociedad se obliga a hacer la devolución del bien al mandante y a restituir el dinero recibido bajo esta figura al acreedor anticrético, siendo así la única responsable por la obligación de "*La deuda adquirida y el manejo de los dineros*" derivada del contrato de anticresis. No obstante, el mandante, esto es, el propietario del inmueble no recibe en ninguna circunstancia los dineros provenientes del contrato de anticresis, facultad que se encuentra exclusivamente en cabeza de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S.

#### **Sobre el contrato de Anticresis del bien inmueble urbano**

4. De acuerdo con la información recabada en la actuación administrativa, en particular en los estados financieros de la sociedad con corte al 30 de septiembre de 2019, BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. asumió pasivos por cuantía de \$3.066.533.000 soportados en 77 contratos de anticresis vigentes, celebrados con igual número de personas.

Adicionalmente, se encontró que, 16 personas de esa muestra no se encontraban relacionadas en la base de datos citada, aun cuando sus contratos están vigentes para la fecha del corte contable entregado.

El valor determinado: de las obligaciones vigentes contraídas por concepto de acreedores anticréticos asciende a la suma de \$3.838.923.000 con noventa y tres (93) personas.

Para la ejecución de la actividad descrita, la compañía entra a manejar y administrar recursos de terceros, para lo cual celebra un contrato de mandato a partir del cual toma el bien inmueble del mandante y con éste celebra una anticresis. De esta forma, la sociedad suscribe y entrega diferentes documentos a través de los cuales, en primer lugar, deja constancia sociedad del pago efectuado por parte de la sociedad al mandante bajo concepto de "pago de arrendamiento" en virtud de la celebración del contrato de mandato; en segundo lugar se deja constancia de la entrega del bien en anticresis y de la obligación correspondiente asumida por Bienes Galeras como producto de la entrega de dineros por parte del acreedor anticrético; y en tercer lugar, se deja constancia del pago de esta obligación por parte de Bienes Raíces al finalizar el plazo pactado.

#### **Contratos de cuentas en participación**

5. Existe evidencia que indica que la sociedad suscribió 41 contratos que denominó "contratos de cuentas en participación" a corte de septiembre de 2019, respecto de los cuales la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. recibió recursos por valor de \$1.537.350.000.

Conforme a lo señalado por la Superintendencia Financiera, revisados tanto los soportes físicos como los encontrados en la base de datos, se identificó que la sociedad ha venido pagando un valor fijo mensual, por concepto de "rentabilidad mensual" según lo pactado en cada contrato.

De la muestra analizada se resaltan los siguientes aspectos: (i) En ninguno de los contratos de cuentas en participación suscritos por la sociedad, se hace mención o se describe el proyecto al cual van destinados los recursos que se están recibiendo. (ii) En el contrato de cuentas en participación no se conocen ni se describen las actividades de administración a cargo de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. (iii) La sociedad ha realizado el pago mensual que se obligó a cancelar sobre el monto recibido, en los términos del contrato. (iv) En los estados financieros al corte del 30 de septiembre de 2019 los ingresos registrados que son de \$48.939.530 son inferiores en los pagos realizados a ese corte por valor de \$124.623.800. (v) En todos los contratos suscritos por la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., se define una tasa fija de interés mensual que reconocerá: a cada uno de los clientes con quien suscribió los citados contratos, que oscilan entre el 1.5% y 3% mensual. De la muestra efectuada se identifica que el valor total de los intereses que se obligó a pagar la sociedad alcanza la suma de \$26.325.650. (vi) De la muestra efectuada se observa que, los contratos fueron suscritos entre marzo de 2018 y octubre de 2019.

#### **De los supuestos de captación no autorizada de recursos del público**

6. Señaló la Superintendencia Financiera que conforme estipulado en el Numeral 1 del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015, se evidenció que en la actividad desarrollada por los sujetos objeto de la presente medida, están configurados los hechos objetivos de captación no autorizada de dineros del público en forma masiva y habitual, por las siguientes razones: 6.1 Se estableció que a corte del 30 de septiembre de 2019, los sujetos de la presente medida se encuentran obligados con por lo menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000) sin prever realmente a cambio la entrega de bienes o servicios, obligándose en el caso de la anticresis a devolver el capital recibido; y en el caso de las cuentas en participación, obligándose a pagar los rendimientos acordados y la devolución del capital obtenido.

6.2 El capital expresado en el numeral anterior supera el 50% del patrimonio líquido de la sociedad que es negativo.

6.3 Existe material probatorio consistente en medios informativos destinados al público en general, tales como: "Revista Galeras"; "Galeras Home"; "Pagina Web"; publicaciones en redes sociales; ventanas de clasificados en las sedes de la Sociedad; "Portal ICASAS". En todos los casos, apuntando a informar a un número plural de personas.

6.4 El esquema descrito, conforme lo indicado por la Superintendencia Financiera constituye un rendimiento sin explicación financiera razonable.

7. Teniendo en cuenta los hechos señalados, la Superintendencia Financiera de Colombia evidenció que respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, se configuró la existencia de los supuestos descritos por el artículo 6 del Decreto 4334 de 2008, por cuando quedó demostrada la captación o recaudo masivo y no autorizado de dineros del público, siendo imperativo un procedimiento de intervención.

8. En consecuencia, en aras de restablecer y preservar el interés público amenazado y salvaguardar los intereses de los afectados, esta Superintendencia decretará la intervención, bajo la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y patrimonio de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y del señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, en su calidad de representante legal de la sociedad referida.

Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones la Agente Interventora

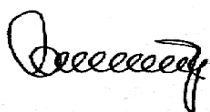
#### IV. RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. ACEPTAR** las reclamaciones en cumplimiento de los parámetros establecidos, **RECHAZAR** las que no los cumplen e **INFORMAR** de las reclamaciones extemporáneas.

**ARTÍCULO SEGUNDO. INFORMAR** que contra la presente Decisión procede recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los tres (03) días calendario siguientes contados a partir del día siguiente a la publicación de la presente Decisión. El recurso deberá ser presentado y sustentado por escrito, aportando las pruebas que se pretenda hacer valer, dentro de los días 7, 8 y 9 de abril de 2020, el cual deberá ser enviado vía web a través del correo electrónico [interventorbienesraicesgaleras@gmail.com](mailto:interventorbienesraicesgaleras@gmail.com).

**ARTÍCULO TERCERO. INFORMAR** por aviso de la expedición de la presente Decisión, el cual se fijará en la página web de la Superintendencia de Sociedades [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co), en el link <http://www.supersociedades.gov.co/delegatura-para-procesosdeinsolvencia/intervenciones-por-captacion/avisos-deagentesinterventores> y en la página web de la sociedad Intervenido [www.bienesraicesgaleras.com](http://www.bienesraicesgaleras.com), así como en el Diario la República.

Dado en Cali, a los 6 días del mes abril de 2020.



LUZ MARY ROJAS  
AGENTE INTERVENTORA