

## **DECISION No. 1**

*“Por medio de la cual se decide sobre la aceptación y/o rechazo de las reclamaciones presentadas en el proceso de intervención de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION, NIT. 900.579.198-1; y, de los Señores, JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.752.684 Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.206.948.”*

**LUZ MARY ROJAS LÓPEZ**, en condición de agente interventora de **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION** y de los Señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ**, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto 4334 de 2008, Decreto 1910 de 2009 y demás normas legales aplicables, me permito comunicar la presente decisión, previos los siguientes

### **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 910-003144 de Marzo 19 de 2021, la Superintendencia de Sociedades, ordenó la intervención bajo la medida de toma de posesión, de los bienes, haberes, negocios y patrimonio de la sociedad **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION** y de los Señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ**. De igual manera ordenó designarme como agente interventora, con plenas facultades para la administración de los bienes de los Intervenidos.
3. Mediante Acta N° 2021-01-096476 de marzo 25 de 2021, la suscrita Agente Interventora, tomo posesión del cargo en mención ante la Superintendencia de Sociedades.
4. El día 30 de marzo de 2021 se publicó aviso en el diario La República, así como en la cartelera y página web de la Superintendencia de Sociedades, y en el blog de la sociedad <https://grupoexpressinmobiliaria.herokuapp.com/> y en la puerta de acceso registrada como dirección física 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 algunas reclamaciones que llegaron al correo electrónico de la Agente Interventora con el lleno de los requisitos.

5. 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.
6. Que el término para presentar oportunamente las reclamaciones venció el 9 de abril de 2021 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 0188 de marzo 5 de 2021, se pudo evidenciar que en la actividad desarrollada por la sociedad **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION** y de los Señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ**, 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:

#### **Del acervo probatorio.**

La actuación administrativa en la que se basa esta medida tiene como soporte el informe de visita y el correspondiente expediente identificado con el número 2020286479 que contiene la información y documentación recabada por los funcionarios comisionados, que permitió conocer las actividades desarrolladas por los señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO** y **RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ** como representantes legales de la sociedad **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**, la cual se concreta en las siguientes fuentes probatorias:

- Información recabada de fuentes abiertas.
- Información aportada por autoridades municipales.
- Comunicaciones e información allegada por veintidós (22) personas, que se presentaron como clientes que atendieron un cuestionario y aportaron soportes documentales.
- Listado de clientes remitido por los apoderados de la sociedad e información aportada por las personas contactadas, quienes presentan obligaciones a cargo de la sociedad respaldadas con pagarés.
- Información recabada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
- Información suministrada por entidades financieras en las cuales, los sujetos de la presente medida administrativa son o han sido titulares de productos financieros

#### **Contrato de mandato para administración de bien inmueble destinado a vivienda urbana.**

Dentro del modelo de negocio de la sociedad **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**, suscribe un contrato de mandato, en virtud del cual, se coloca en la posición de **MANDATARIA**, mientras el propietario del inmueble funge como **MANDANTE**. En virtud de este contrato, el mandante entrega un inmueble a la sociedad para que lo administre de la manera que considere oportuna para obtener una rentabilidad sobre el bien; de modo que, a cargo del **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**, se encuentra promocionar el inmueble y encontrar el tercero que lo tomará como arrendatario o **ACREEDOR ANTICRETICO**.

Como consecuencia de la administración, la inmobiliaria se obliga a hacer pagos mensuales al mandante, pague o no el arrendatario o acreedor anticrético; y en todo caso, la relación con el tercero tomador del bien compete únicamente a la inmobiliaria, de modo que, el mandante se obliga a abstenerse de obstaculizar la administración de la propiedad.

Como vemos, del análisis de esta relación contractual, el mandante, esto es el propietario del inmueble no recibe en ninguna circunstancia los dineros provenientes del contrato de anticresis o el que celebre la inmobiliaria para la administración del inmueble, pues esa calidad de deudor está únicamente en cabeza del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S

### **Contrato de anticresis de vivienda urbana**

Este contrato se celebra entre la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., actuando como DEUDOR ANTICRÉTICO y una persona natural que se denomina para este contrato , quien entrega a la firma del contrato una suma de dinero a la sociedad señalada y recibe bajo el concepto de anticresis un bien inmueble administrado mediante la figura de mandato por el GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., anteriormente vista, con el fin de que el ACREEDOR ANTICRETICO lo use como vivienda familiar.

El DEUDOR ANTICRÉTICO no reconoce intereses ni utilidades al acreedor anticrético por el dinero recibido, lo cual se entiende compensado con el uso y habitación del inmueble para la vigencia del contrato, sin embargo, se obliga para con el ACREEDOR ANTICRETICO a la devolución del dinero recibido a la firma del contrato de la misma manera como le fue entregado y a su vez, al finalizar el plazo él se obliga a la devolución del inmueble recibido.

Como vemos, en esta relación contractual no interviene el propietario del inmueble, toda vez que, quién recibe los recursos del anticresante, es la sociedad objeto de la presente medida, la que a su vez se obliga a su devolución al finalizar el plazo pactado en el contrato.

Bajo esta modalidad la comisión de inspección identificó dieciocho (18) contratos, catorce (14) de ellos respaldados adicionalmente con letras de cambio y uno (1) de ellos con un pagaré, cuyos valores coinciden con el valor entregado por los ACREEDORES ANTICRÉTICOS a la sociedad, los cuales ascienden a la suma de ochocientos millones quinientos mil pesos (\$800.500.000).

De las obligaciones adquiridas con terceros garantizadas con pagarés, sin contrato de anticresis o mandato.

Tal como se mencionó en el numeral décimo primero de la resolución 188 de Superfinanciera, los apoderados del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., en respuesta extemporánea al requerimiento de información efectuado por esta Superintendencia, aportaron un cuadro en Excel denominado LISTADO DE CLIENTES 40 que contiene 275 registros en cuatro columnas que indican: Propietario, contacto, valor a pagar, apto, el valor promedio registrado en la columna valor a pagar es \$ 980.000 y la sumatoria es de \$269.313.000, que se presume de acuerdo con lo dicho por las personas contactadas, podría obedecer al valor mensual que la sociedad debía cancelar a sus clientes.

Del referido archivo se pudo extraer la información de 232 personas respecto de las cuales, la

comisión de visita procedió a adelantar la gestión de ubicación en el número de teléfono de celular indicado sin obtener respuesta satisfactoria de la totalidad de las personas identificadas, no obstante, de quienes se obtuvo contacto refirieron los datos de esta Superintendencia con otras personas que también tenían vínculos con la sociedad objeto de investigación, aportando así las pruebas documentales correspondientes que respaldan tal relación.

Así las cosas, a partir de la información brindada por parte de las personas contactadas en esta gestión se identificó que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., a través de sus representantes legales, JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ MUÑOZ, recibían de terceros sumas de dinero en efectivo, respecto de las cuales se obligaban a pagar periódicamente un interés y en un plazo determinado a devolver el capital, estos acuerdos fueron realizados de manera verbal materializados con la firma del pagaré por los citados representantes, sin que mediara contrato alguno que sustentara tal relación.

Bajo esta figura se identificaron once (11) personas vinculadas con la sociedad con trece pagarés (13) suscritos por los señores RICHARD LUCIANO RODRIGUEZ y JOSE DAVID CAICEDO en nombre del GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., en cuantía de seiscientos cuarenta y cinco millones de pesos (\$645.000.000).

#### **De la totalidad de las obligaciones a cargo de los sujetos de la medida.**

Como se ha expuesto en este acto administrativo, a partir de la información y documentación recabada en la presente actuación, y que consta en el informe de visita número 2020286479 y en el expediente respectivo, se tiene que la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., ha celebrado contratos de anticresis y contraído respaldados con pagarés, con la obligación de devolver el dinero entregado por sus contrapartes, más un rendimiento previamente establecido (para el caso de las obligaciones respaldadas con pagarés), a partir de los cuales presenta obligaciones vigentes a corte de 31 de enero de 2021 con por lo menos veintinueve (29) personas, por un monto total de mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$1.445.500.000), no obstante, se desconoce a la fecha la totalidad de operaciones celebradas por la sociedad y el monto correspondiente, máxime cuando se conoció un listado que involucra a 232 personas que presuntamente se encuentran vinculadas con la sociedad bajo la misma estructura negocial.

#### **Del patrimonio líquido de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S.**

Teniendo en cuenta que los señores JOSE DAVID CAICEDO GUERRERO y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ representantes legales de la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., no aportaron la totalidad de la información solicitada por esta Superintendencia desde el pasado 27 de noviembre de 2020 y que a la fecha de expedición del presente acto administrativo ha cesado toda comunicación por parte de los investigados y/o sus apoderados, se requirió a la Autoridad Fiscal a fin de obtener la correspondiente información

tributaria de la sociedad entre los años 2018 y 201955.

En tal sentido, se tiene que desde el año 2018 a corte del 31 de enero de 2021 la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. se encuentra obligada con por lo menos veintinueve (29) personas por una cifra de mil quinientos cuarenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$1.445.500.000), que supera ampliamente el 50% del último patrimonio líquido reportado por la Autoridad Fiscal a cierre de diciembre 31 de 2019.

Analizada la información obtenida sobre la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., se tiene que según su objeto social realiza actividades inmobiliarias, que se centran en la celebración de contratos de mandato para administrar inmuebles bajo la oferta de no cobrar comisión por esa gestión y asegurar el pago a los propietarios, aun cuando no exista cumplimiento de los tenedores del inmueble, quienes reciben de la inmobiliaria el bien bajo la figura que la sociedad ha denominado.

La oferta de sus productos y/o servicios se realizaba a personas indeterminadas, a través de la publicidad en redes sociales y sitios públicos, de acuerdo con la descripción efectuada por los clientes que aportaron información a esta Autoridad, quienes afirmaron haberse vinculado a su propuesta de negocio gracias a la información conocida por sus anuncios publicitarios y el voz a voz. Así, se conoció que, la sociedad GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S., adquiere dentro de esta dinámica negocial, obligaciones para con terceras personas, de conformidad con las cuales, recibe una suma de dinero de dicho acreedor anticrético, obligándose a restituir la suma previamente recibida en igual cantidad y genero al vencimiento de la fecha que hayan acordado.

Con esto se pudo comprobar que hay un acreedor y un deudor, este último GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA, con lo cual determino Superfinanciera, que, aunque se está frente a un contrato denominado “de anticresis” importa la obligación por la cual la sociedad adquiere la posición de deudor. El uso del bien inmueble por parte del acreedor anticrético no extingue la obligación de la sociedad, por lo cual Superfinanciera determino que no “se evidencia contraprestación del bien o servicio cierto por la obligación que se adquiere frente a los acreedores anticréticos.

En el contrato de mandato está definido que es GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUCIONES SAS quien se obliga para con el propietario del inmueble a reconocer una utilidad fija mensual por su administración y este a su vez adquiere la obligación de respetar la intimidad de los residentes del inmueble así como a no hacer contacto directo con el tomador , de tal manera que el beneficio por el valor entregado por el acreedor anticrético lo recibe directamente la sociedad , convirtiéndola en deudora , así las cosas no hay relación ninguna entre el propietario y su deudor.

#### **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:

- 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”

En la presente actuación administrativa, se estableció que, a corte del 31 de enero del 2021, la sociedad sujeta de la presente medida se encuentra obligada con por lo menos veintinueve (29) personas por una cifra de mil cuatrocientos cuarenta millones quinientos mil pesos (\$1.440.500.000), sin prever en forma real y viable, la entrega de bienes o servicios a cambio.

Estas obligaciones, a la fecha del corte señalado continuaban vigentes, al punto de encontrarse asumiendo pasivos con más de veinte (20) personas, hecho que configura el supuesto de captación masiva no autorizada de dineros del público previsto en el numeral 1° del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

#### **Parágrafo 1 literal a)**

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

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

Para efectos de la configuración de la conducta en los presupuestos normativos, se contó con soporte probatorio correspondiente a la información aportada por la Autoridad Fiscal para los años 2018 y 2019, siendo esta la última declaración efectuada por la sociedad, lo cual permite identificar que el monto de las obligaciones vigentes, y contraídas por los sujetos de la medida supera el 50% de su patrimonio líquido.

#### **Parágrafo 1 literal b)**

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

Sobre este supuesto, tal como lo manifestaron los declarantes, la oferta para la vinculación a la sociedad se realizaba de modo masivo mediante la divulgación de sus productos y/o servicios en redes sociales y sitios públicos y de manera personal a través de los representantes de la sociedad. En efecto, es claro que diversos clientes manifestaron haber llegado a esta sociedad a través de los anuncios en redes sociales.

De esta manera, la sociedad realizaba la oferta de su modelo de negocio a personas indeterminadas lo que logró la vinculación de por lo menos veintinueve (29) personas.

En ese orden de ideas, se puede colegir lo siguiente:

1. Teniendo en cuenta los hechos señalados, la Superintendencia Financiera de Colombia evidenció que respecto de la sociedad **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION** y de los señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ**, 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, provenientes de diferentes acreedores cuyas obligaciones se originan por la celebración de contratos de anticresis, como por la recepción de dinero garantizado a través de título valores (Pagarés), siendo imperativo un procedimiento de intervención; situación que no aplica para los propietarios de bienes inmuebles entregados a los intervenidos para su administración, toda vez que los mismos no hicieron entrega de dinero alguno, razón por la cual, en caso de considerar que tienen derecho a formular alguna reclamación económica en su favor, ésta deberá ser presentada y considerada, en un eventual proceso de Liquidación Judicial, si después de surtido el proceso de intervención, así lo ordena la Superintendencia de Sociedades. El proceso de intervención se estableció para atender de manera puntual a los acreedores anticréticos y a los acreedores de los intervenidos que hayan entregado sumas de dinero a los mismos.

2. 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 **GRUPO EXPRESS INMOBILIARIA Y DISTRIBUIDORES S.A.S. EN TOMA DE POSESION COMO MEDIDA DE INTERVENCION** y de los Señores **JOSÉ DAVID CAICEDO GUERRERO Y RICHARD LUCIANO RODRÍGUEZ MUÑOZ**, en su calidad de representantes legales de la sociedad referida.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes, la suscrita Agente Interventora profiere la siguiente

#### **IV. DECISIÓN:**

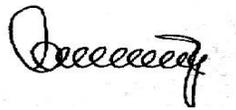
**ARTÍCULO PRIMERO. ACEPTAR** las reclamaciones en cumplimiento de los parámetros establecidos y **RECHAZAR** las que no los cumplen e **INFORMAR** de las reclamaciones extemporáneas.

**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 30

de abril, 1 y 2 de mayo de 2021, el cual deberá ser enviado vía web a través del correo electrónico [luzmaryrojas174@hotmail.com](mailto:luzmaryrojas174@hotmail.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 en el link [https://www.supersociedades.gov.co/delegatura\\_insolvencia/avisos/Paginas/avisos\\_Intervenidas.aspx](https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/avisos/Paginas/avisos_Intervenidas.aspx) y en el blog de la sociedad siguiendo el enlace dispuesto para ello: <https://grupoexpressinmobiliaria.herokuapp.com>, así como en el Diario la República.

Dado en Cali, a los 29 días del mes abril de 2021.



LUZ MARY ROJAS  
AGENTE INTERVENTORA