



RESOLUCIÓN

Por la cual se adopta una medida administrativa por captación no autorizada de dinero del público respecto a la persona natural comerciante señor **WILMER JAIME DUARTE DELGADO**

LA SUPERINTENDENTE DELEGADA DE INTERVENCIÓN Y ASUNTOS FINANCIEROS ESPECIALES

En ejercicio de sus atribuciones legales y, en especial, las conferidas en el Decreto Legislativo 4334 de 2008, el artículo 28 del Decreto 1736 de 2020, y los artículos 66 de la Resolución 100-000040 de 8 de enero de 2021 y 38 de la Resolución 100-000041 de 8 de enero de 2021, resoluciones expedidas por el Superintendente de Sociedades y,

CONSIDERANDO:

1. OBJETO DE LA PRESENTE MEDIDA

Que de acuerdo con las disposiciones constitucionales y legales que se citan a continuación, se establecerá si las actividades realizadas por la persona natural aquí investigada, están incursas o incurrieron en hechos que configuren una operación de captación no autorizada de dineros del público, para el efecto tenemos:

1.1. Que de acuerdo con el artículo 335 de la Constitución Política:

"Las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 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".

1.2. Que según lo previsto en el artículo 2 del Decreto Legislativo 4334 de 2008, modificado por el artículo 11 de la Ley 1902 de 2018:

"La intervención es el conjunto de medidas administrativas tendientes, entre otras, a suspender de manera inmediata las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que:

"a) A través de captaciones o recaudos no autorizados, tales como pirámides, tarjetas prepago, venta de servicios y otras operaciones y negociaciones masivas, generan abuso del derecho y fraude a la ley al ejercer la actividad financiera irregular;

(...)

"Como consecuencia de alguna de las anteriores circunstancias, se dispone la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades."

1.3. Que en el artículo 6° del Decreto Legislativo 4334 de 2008, modificado por el artículo 12 de la Ley 1902 de 2018, sobre la intervención, se dispone lo siguiente:

"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 4º grado de consanguinidad, 2º 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 (...)"

1.6. Que el artículo 7 del Decreto Legislativo 4334 de 2008 establece que la Superintendencia de Sociedades podrá adoptar, entre otras, la siguiente medida:

"e) La suspensión inmediata de las actividades en cuestión, bajo apremio de multas sucesivas, hasta de dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta medida se publicará en un diario de amplia circulación nacional indicando que se trata de una actividad no autorizada"

1.7. Que el artículo 28 del Decreto 1736 de 2020, modificado por el artículo 12 del Decreto 1380 de 2021, establece que son funciones del Despacho del Superintendente Delegado de Intervención y Asuntos Financieros Especiales, entre otras:

"(...)

3. Dirigir las competencias administrativas referentes a la intervención por captación ilegal de dineros del público asignadas a la Superintendencia de Sociedades establecidas en el Decreto Ley 4334 de 2008 y demás normas que lo complementen o reglamenten y las que lo modifiquen, sustituyan o reemplacen, conforme a los lineamientos que para el efecto establezca el Superintendente;

"4. Ordenar la suspensión inmediata de las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que se encuentren dentro de los supuestos previstos en el Decreto Ley 4334 de 2008 y demás normas que lo complementen o reglamenten, y las que lo sustituyan, modifiquen o reemplacen"

1.8. Que las funciones mencionadas son reiteradas por los numerales 66.2 y 66.3 del artículo 66 de la Resolución 100-000040 de 8 de enero de 2021, modificada por el artículo 16 de la Resolución 100-001881 de 10 de febrero de 2022, así como por el numeral 38.4 del artículo 38 de la Resolución 100-000041 de 8 de enero de 2021, modificada por la Resolución 100-001882 de 10 de febrero de 2022.

2. SUJETOS DE LA PRESENTE MEDIDA

Que el artículo 5 del Decreto Legislativo 4334 de 2008 determina quienes son sujetos de una medida de intervención al establecer lo siguiente:

"Son sujetos de la intervención las actividades, negocios y operaciones de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, establecimientos de comercio, sucursales de sociedades extranjeras, representantes legales, miembros de juntas directivas, socios, factores, revisores fiscales, contadores, empresas y demás personas naturales o jurídicas vinculadas directa o indirectamente, distintos a quienes tienen exclusivamente como relación con estos negocios el de haber entregado sus recursos"

Que es sujeto de la presente investigación administrativa la persona natural comerciante **WILMER JAIME DUARTE DELGADO.**, Identificado con cédula número 88.227.994.

2.2.1. Características societarias.

Que en relación con la persona natural comerciante **WILMER JAIME DUARTE DELGADO**, según el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Duitama, se observa lo siguiente:

Ilustración 1. Conformación societaria RUES

Razón social:	WILMER JAIME DUARTE DELGADO
NIT:	88227994-1
Dirección notificación judicial autorizada:	CR 24 22 41
Domicilio:	Duitama - Boyacá
Correo electrónico:	wilmer.duarte@gmail.com
Si autoriza recibir notificaciones.	La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
Organización jurídica	Persona natural
Matrícula No.	79921
Fecha de renovación:	Septiembre 25 de 2023
Teléfono para notificación judicial:	3107817134
Objeto Social	Construcción de edificios residenciales y no residenciales

3. CONOCIMIENTO DE LOS HECHOS Y ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DESARROLLADA

3.1. Quejas de presuntos afectados.

Que mediante sendos escritos¹ esta Superintendencia recibió diferentes peticiones de posibles afectados, solicitando adelantar una investigación por presunta captación no autorizada de dineros, desarrollada por el señor Wilmer Jaime Duarte Delgado por una presunta captación masiva no autorizada de recursos del público.

Que, la petición inicial² solicita investigación en contra del señor Wilmer Jaime Duarte, quien realizó un contrato de promesa de compraventa del inmueble sobre planos del Local 104 en el "edificio Matisse" el día 04 de septiembre del año 2021 por valor de cien millones de pesos (\$100.000.000), el cual se encuentra autenticado ante la Notaria Segunda de Duitama. Frente a lo cual relata en la petición que, el Local 104 tiene una triple venta.

¹ 2024-01-132783, 2024-01-150253 y 2024-01-183880

² 2024-01-132783 del 27 de marzo de 2024



Superintendencia de Sociedades

Ilustración 2. Contrato promesa de compraventa de inmueble sobre planos del local 104 en Edificio Matisse

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE SOBRE PLANOS

Entre los suscritos a saber: **WILMER JAIME DUARTE DELGADO** identificado con cédula de ciudadanía No. 88.227.994 de Cúcuta, residente en la Cra 2ª No. 22 41 de Duitama, quien para efectos del presente contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra el sr. **WILSON ALEXANDER BOADACARVAJAL** identificado con cédula de No. 7.223.350 de Duitama y la sra **MARTHA LEONOR MOLANO CORREDOR** cc 46.661.013 de Duitama, residentes en la **KRA 2a No 17A-62**, quienes para efectos del presente contrato se denominarán **PROMITENTES COMPRADORES**, hacen constar por medio del presente documento, que han celebrado contrato de promesa de venta que se especifica y rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**, EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender al **PROMITIENTE COMPRADOR**, y el comprador se obliga a comprar el bien inmueble sobre planos que se describe a continuación: **LOCAL 104** área 25.48 m², el cual consta de 1 baño, y un parqueadero que hace parte del edificio **MATISSE** ubicado en la **CLI 17ª** entre **CRA 5 Y 5A** Barrio Manzanarez, de la ciudad de Duitama, Se entrega completamente terminada, con pisos en porcelanato dahil carga, baño enchapados cerámico, accesorios y grifería de baño, puertas principales en vidrio templado. **parágrafo 1: PROPIEDAD HORIZONTAL**: El proyecto del que forma parte el inmueble materia del presente contrato, estará sometido al régimen de propiedad horizontal o separata de que trata la ley de 875 de 2001 y demás normas complementarias y por consiguiente EL **PROMITIENTE COMPRADOR**, **CESIONARIOS Y SUS CAUSAHABIENTES**, quedan sometidos a dicho régimen, jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo reglamento de copropiedad y el reglamento interno. **SEGUNDA.- TRADICION**: El inmueble prometido en venta, lo adquirió EL **PROMITIENTE VENDEDOR** así por compra a **ANA ROCIO CAMARGO DE GERENA** Según escritura No 4538 del 29 de diciembre 2014, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 074101285 de Oficina de registro de Instrumentos Públicos de DUITAMA, y código catastral No. 0100058600180000, 010005850002 YERCERA.- **PRECIO/PRECIO**: El precio del inmueble prometido en venta es de **CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000)** suma que EL **PROMITIENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITIENTE VENDEDOR** así: a) a la fecha de la firma de este contrato la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 100.000.000) PAGO TOTAL**. **CUARTA**. En esta venta quedan incluidas todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, que legalmente le correspondan al inmueble materia de la presente promesa de venta, sin reservas ni limitaciones de ninguna naturaleza. **QUINTA**. EL **PROMITIENTE** vendedor se compromete a garantizar que el inmueble, objeto de la presente promesa de venta se encuentra libre de censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, que no tiene ninguna condición suspensiva ni resolutoria y se compromete a salir al saneamiento de esta venta por cualquier gravamen que sobre lo que vende resulte hasta el día de la firma de la correspondiente escritura y entregarlo libre de toda clase de impuestos, junto con su correspondiente certificado de libertad. **Parágrafo 2**: Adicionalmente el vendedor se compromete a garantizar que el inmueble no tiene ninguna restricción sobre patrimonio de familia. **SEXTA** gastos los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la **ESCRITURA** pública, serán cubiertos por el vendedor y por el comprador por partes iguales. Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de este instrumento, serán asumidos en su

totalidad por parte del comprador. La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta, será en su totalidad a cargo del vendedor. **SEPTIMA MODIFICACIONES**: Cualquier modificación a las estipuladas de esta promesa, deberá ser por escrito y suscrita por las partes. **OCTAVA GARANTIA DE CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA**. EL **PROMITENTE VENDEDOR** garantizará el inmueble prometido en venta, en las condiciones pactadas por defectos en la construcción hasta por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega material del mismo, del cual se asegura constancia en acta firmada por las partes. **Parágrafo 3: fecha de entrega 29 de noviembre 2024**, se entiende que la garantía de los elementos y accesorios no fabricados por el constructor se extenderá para efectos de reparaciones, locativos o estructurales después del recibo del local hasta por seis meses después de la entrega real y material de la misma, y finalmente por defectos en la instalación o funcionamiento, dicha garantía será incorporada igualmente en el texto de la escritura de venta respectiva.

Se suscribe en Duitama, ante testigos, a los 04 días del mes de **SEPTIEMBRE** del año (2024), en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada uno de las partes.

PROMITENTE VENDEDOR:
 WILMER JAIME DUARTE DELGADO
 C.C. N° 88.227.994 de CUCUTA, ITAMA
 CEL: 3107817194

PROMITENTES COMPRADORES
 WILSON ALEXANDER BOADACARVAJAL
 C.C. 7.223.350 de Duitama
 CEL: 3125573764

MARTHA LEONOR MOLANO CORREDOR
 C.C. 46.661.013 de DUITAMA
 CEL: 3125480509

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 Ante el notario de Cúcuta, Cesar, el suscrito
 Wilmer Jaime Duarte Delgado
 C.C. 88.227.994 de Cúcuta, Cesar, el suscrito
 Wilson Alexander Boadacarvajal
 C.C. 7.223.350 de Duitama, Cesar, el suscrito
 Martha Leonor Molano Corredor
 C.C. 46.661.013 de Duitama, Cesar, el suscrito
 el día 06 de Septiembre de 2024.

NOTICIA REGISTRADA EN SISTEMA DE PROMESA DE COMPRAVENTA
 CONSEJO CIVIL No. 6541404
 Modificación Registral de la Promesa de Compraventa del
 C.C. 88.227.994 de Cúcuta, Cesar, el suscrito
 el día 06 de Septiembre de 2024.

Fuente: Radicado 2024-01-132783 del 13/03/2024

Que, además, en otro proyecto denominado "Vasarely", informa que suscribió una promesa de compraventa del inmueble sobre planos, apartamento 802 y 2 parqueaderos, por valor ciento setenta millones (\$170.000.000), del que afirma que el señor Wilmer Jaime Duarte no es propietario del lote.



Que en cuanto al proyecto denominado Vasarely, se evidencia únicamente el lote para lo cual se muestra el siguiente registro fotográfico:

Ilustración 4. Imagen proyecto Edificio Vasarely



Fuente: Foto tomada durante visita de inspección el 28/02/2024

4.2. Explicación del modelo de negocio.

Que, el señor Wilmer Jaime Duarte tiene como objeto social la construcción de edificios residenciales y no residenciales; entre los proyectos están el proyecto Edificio Matisse y el proyecto Edificio Vasarely. De acuerdo con oficios remitidos por los promitentes compradores el modelo planteado radicaba en una venta directa sin necesidad de acudir a créditos con entidades financieras, por lo que los costos de la construcción radicarían en recursos de los promitentes compradores que aportarían en la medida en que se realizaría la obra.

4.3. Remisión de información por parte de promitentes compradores y por parte del Sr. Wilmer Jaime Duarte

Que, dado que se presentaron denuncias en donde se menciona la venta de un mismo inmueble en más de una oportunidad, se realizó requerimiento³ de información a los promitentes compradores relacionada con la identificación del inmueble, el proyecto al cual pertenece, el valor acordado y lo pagado, todo lo anterior con los respectivos soportes. De igual manera en oficio del 17 de abril de 2024 con radicado número 2024-01-223305, el Sr. Wilmer Jaime Duarte remite unos contratos de promesa de compraventa sobre planos, por lo que una vez consolidada la información de lo entregado por los promitentes compradores frente a lo entregado por Wilmer Jaime Duarte, se presentan las siguientes novedades de ventas del mismo inmueble sin que se evidencie soportes de desistimiento o terminación de dichos contratos.

Ilustración 5. Consolidados de contratos de promesa compraventa de inmuebles sobre planos que registra varias ventas sobre el mismo inmueble.

Ítem	Radicado	Promitente comprador	Cédula	Inmueble	Valor del inmueble	Fecha Firma
1	2024-01-414808	Rosa Della Ducón F.	23.552.416	104	\$115.000.000	13/10/2018
2	2024-01-437799	Ginette Andrea C.	46.450.715	104	\$50.000.000	29/03/2021
3		John Oshalim	2.000.006.497			
4		Wilson Alexander B.	7.223.350			
5	2024-01-364750	Martha Leonor Molano	46.661.013	104	\$100.000.000	04/09/2021
6	2024-01-223305	Carlos Arturo Acero	6.758.995	202	\$100.000.000	24/10/2016
7	2024-01-223305	Carlos Manuel Silva F.	19.243.827	202	\$300.000.000	05/02/2018
8	2024-01-437361	Nubia Teresa Aguilar	23.809.321	203	\$100.000.000	28/11/2016
9	2024-01-448430	Mery Luz Mejia P.	23.551.887	203	\$210.000.000	01/03/2017

³ Macivo de oficios enviados por correo electrónico identificado con lote 271721 y por medio de envío físico identificado en lote 271722, ambos del 30/04/2024, a los promitentes compradores.



Superintendencia de Sociedades

10	2024-01-411229	Rosmira Beltrán - Diana Beltrán	20.312.699	206	\$120.000.000	11/11/2016
11	2024-01-428485	María Beatriz Becerra de Báez	23.555.427	206	\$160.000.000	06/09/2021
12	2024-01-223305	Pedro Antonio Rojas	4.238.319	402	\$234.000.000	16/06/2016
13	2024-01-223305	Luz Mireya García Niño	52.034.165	402	\$150.000.000	03/02/2018
14	2024-01-223305	Oscar Roberto Granados	7.226.878	402	\$150.000.000	03/02/2018
15	2024-01-449220	Angela Cristina Adame	46.453.387	501	\$230.000.000	02/11/2018
16	2024-01-438954	Luis Ángel Forero Tobos	7.217.150	501	\$155.000.000	05/12/2018
17	2024-01-223305	Luis Ángel Forero Tobos	7.217.150	505	\$155.000.000	05/12/2018
18	2024-01-223305	María Elvira Murillo	46.665.691	505	\$150.000.000	18/08/2021
19	2024-01-400414	Sonia Mireya Penagos	39.791.035	506	\$115.000.000	29/07/2016
20	2024-01-437361	María Bernarda Tobos	23.552.108	506	\$175.000.000	28/01/2016
21	2024-01-412657	Uriel Medina Barajas	4.237.933	506	\$200.000.000	25/09/2020
22	2024-01-223305	Gloria Ines Merchán	23.556.207	701	\$145.000.000	04/06/2019
23	2024-01-223305	Luis Hernando Cuposca	7.229.420	701	\$240.000.000	20/02/2017
24	2024-01-389364	Wilfor Alonso Rivera	74.371.528	703	\$180.000.000	25/08/2017
25	2024-01-416927	Adriana del Pilar Rivera	46.454.556	703	\$300.000.000	11/12/2021
26	2024-01-416927	Rafael Gomez Jalme	7.214.374	703	\$90.000.000	17/02/2018
27	2024-01-223305	Hernando Puentes Silva	6.754.465	802	\$225.000.000	03/08/2016
28	2024-01-223305	Néstor Vega Rincon	7.224.517	802	\$180.000.000	31/03/2021
29	2024-01-223305	Paola Andrea Rodríguez	46.456.106	804	\$315.000.000	12/02/2021
30	2024-01-223305	Silvia Lidya Cuervo Vivas	46.667.385	804	\$315.000.000	12/02/2021

Fuente: Diseño propio para la investigación.

Que, de acuerdo con la ilustración anterior, en el **proyecto del Edificio Matisse** se encuentran negociaciones de compraventa de inmuebles sobre planos, que involucra varios promitentes compradores para el mismo inmueble, es decir, en la mayoría de casos un mismo inmueble fue vendido a dos compradores diferentes, y en otros casos, a tres, cuatro y cinco compradores diferentes, por lo cual, se desprende que, para los casos analizados, existen 30 promitentes compradores, con quienes se suscribieron promesas de compraventa sobre 12 supuestos apartamentos.

Que, de esta forma, se encuentra que, en la realidad del negocio se suscribían promesas de compraventa con varias personas sobre los mismos inmuebles, razón por la cual no existía un bien o servicio a cambio. El valor recibido a través de estas promesas de compraventa asciende a un valor de dos mil ochocientos cincuenta y siete millones doscientos doce mil cuatrocientos setenta y ocho pesos (\$2.857.212.478), acorde con la siguiente ilustración.

Ilustración 6. Valores recibidos de los 30 promitentes compradores en el proyecto Edificio Matisse.

Ítem	Promitente comprador	Inmueble	Valor percibido
1	Rosa Della Ducón F.	104	\$ 115.000.000
2	Ginette Andrea C.	104	\$ 50.000.000
3	John Oshalm		
4	Wilson Alexander B.	104	\$ 100.000.000
5	Martha Leonor Molano		
6	Carlos Arturo Acero	202	\$ 25.000.000
7	Carlos Manuel Silva F.	202	\$ 150.000.000
8	Nubia Teresa Aguilar	203	\$ 100.000.000
9	Mery Luz Mejía P.	203	\$ 210.000.000
10	Rosmira Beltran - Diana Beltran	206	\$ 72.000.000
11	María Beatriz Becerra de Báez	206	\$ 160.000.000
12	Pedro Antonio Rojas	402	\$ 234.000.000
13	Luz Mireya García Niño	402	\$ 25.000.000
14	Oscar Roberto Granados		
15	Angela Cristina Adame	501	\$ 93.600.000
16	Luis Ángel Forero Tobos	501	\$ 115.000.000
17	Luis Ángel Forero Tobos	505	\$ 155.000.000
18	María Elvira Murillo	505	\$ 150.000.000
19	Sonia Mireya Penagos	506	\$ 30.000.000
20	María Bernarda Tobos	506	\$ 175.000.000
21	Uriel Medina Barajas	506	\$ 100.000.000
22	Gloria Ines Merchán	701	\$ 105.000.000
23	Luis Hernando Cuposca	701	\$ 4.000.000
24	Wilfor Alonso Rivera	703	\$ 140.000.000
25	Adriana del Pilar Rivera		
26	Rafael Gomez Jalme	703	\$ 193.612.478
27	Hernando Puentes Silva	802	\$ 90.000.000
28	Néstor Vega Rincon	802	\$ 100.000.000
29	Paola Andrea Rodríguez	804	\$ 65.000.000
30	Silvia Lidya Cuervo Vivas	804	\$ 100.000.000
TOTAL			\$ 2.857.212.478

Fuente: Diseño propio para la investigación.



Superintendencia de Sociedades

Que, los pagos para la adquisición de apartamentos fueron manejados en efectivo de acuerdo con la información suministrada por los promitentes compradores, quienes se acercaron el día que se realizó la visita de inspección por parte de la Superintendencia de Sociedades, lo cual fue corroborado, en el curso de esta investigación, con los diversos recibos de caja que soportan pagos en efectivo, además, se evidencia la ausencia de consignaciones bancarias.

Que, la fecha más antigua de la negociación de inmuebles, de la tabla No. 5, es el 28 de enero de 2016. Ahora, validado con la respuesta de la Curaduría Urbana número dos (2) de Duitama, Boyacá, se evidenció que la **primera licencia de construcción** es del 05 de marzo de 2015 con número C1LC0012-2015 (imagen No.12) que **aprueba 5 pisos, más altillo y sótano**, con vigencia de 24 meses, posteriormente se aprobó, **una segunda licencia**, por parte de la misma Curaduría el número C1LC0252-2017 de fecha 29 de diciembre de 2017, que autoriza la construcción de **10 pisos más sótano** con vigencia de 24 meses. Por lo anterior, al momento de inicio del proceso de venta se evidencia que existe su correspondiente licencia de construcción para el **proyecto del Edificio Matisse**.

Que, de igual manera se verificaron los demás contratos de compraventa de inmuebles sobre planos, del proyecto Edificio Matisse y se identifican dos (2) de fechas anteriores a la primera Licencia de Construcción que son firmados por parte del Sr. Wilmer Duarte con la Sra. Ana Rocio Camargo de Gerena que involucra los apartamentos 602 y 807, ambos con sus correspondientes garajes.

Que se indagó al respecto y se encuentra que de acuerdo con el oficio⁴ remitido por **la Sra. Ana Rocio Camargo de Gerena, hizo entrega al Sr. Wilmer Duarte de un lote** identificado con **matricula inmobiliaria 074-101285**, mediante contrato de promesa de compraventa firmado y autenticado en la Notaria Segunda de Duitama – Boyacá el 29 de diciembre de 2014, esto, para ser construido el proyecto Edificio Matisse y, a cambio, se entregarían los dos apartamentos y garajes antes mencionados (602 y 807), de acuerdo con el oficio remitido por la Sra. Ana Rocio, cuantificando como precio de venta del lote, el valor de trescientos noventa y cuatro millones de pesos m/cte. (\$394.000.000).

Que dentro de la información remitida por los promitentes compradores y del Sr. Wilmer Jaime Duarte con respecto al Edificio Matisse, se encuentra la adquisición de apartamentos que de acuerdo a su número estarían en el décimo piso como son el 1002 y 1003, no obstante, de acuerdo con la Licencia de Construcción número C1LC0252-2017, únicamente se autorizó para el Décimo piso, lo siguiente: "(...) **DECIMO PISO: salón social, cinema, cancha sintética, juego niños, dos baños, cocineta y terraza .(...)**" por lo anterior estos apartamentos no estaban autorizados para su construcción.

Ilustración 7. Valores percibidos de Wilmer Jaime Duarte de 4 promitentes compradores en el proyecto Edificio Matisse.

Ítem	Radicado	Promitente comprador	Inmueble	Valor del inmueble	Fecha	Valor percibido
1	2024-01-	Adolfo Fernando Rincon	1003	\$215.000.000	24/01/2020	\$ 145.000.000
2	223305	Sandra Carolina Rojas				
3	2024-01-	Carlos Arturo Galindo	1003	\$250.000.000	02/12/2020	\$ 240.000.000
	223305	Díaz				
4	2024-01-	Isis Yuli Ramirez Tobos	1002	\$270.000.000	09/10/2019	\$ 270.000.000
	223305					
Total						\$ 655.000.000

Fuente: Diseño propio para la investigación.

⁴ Oficio 2024-01-405781 anexo AAA del 07 de mayo de 2024.

Que, con respecto a la ilustración 7, se encuentra que por concepto de la venta de los apartamentos se percibió una suma de seiscientos cincuenta y cinco millones de pesos (\$655.000.000), de igual manera, se evidencia una segunda venta del apartamento 1003 en el mismo año.

Que, dentro de los datos suministrados por los prometientes compradores, a continuación, se relaciona los que tienen correspondencia con el proyecto denominado Edificio Vasarely:

Ilustración 8. Consolidados de contratos de promesa compraventa de inmuebles sobre planos del proyecto denominado Edificio Vasarely con novedad.

Ítem	Radicado	Promitente comprador	Cédula	Inmueble	Valor del inmueble	Fecha
1		Fabian Rolando Peña Morales	74.379.671			
2	2024-01-448474	Maria Angelica Triviño Méndez	1.022.331.445	601	\$210.000.000	13/10/2018
3	2024-01-364750	Wilson Alexander Boada	7.223.350	802	\$170.000.000	06/09/2021
4		Martha Leonor Molano	46.661.013			
5	2024-01-403227	Maria Del Carmen Infante	23.550.791	4 piso (esquinero)	\$180.000.000	22/06/2017
6		Hernando Rodríguez Salcedo	4.111.291			
7	2024-01-436850	Margarita del Carmen Manosalva	23.546.527	Local 01	\$100.000.000	25/01/2018

Fuente: Diseño propio para la investigación.

Que, del Apartamento 601 del proyecto Edificio Vasarely, en el contrato de promesa de compraventa firmado el 13 de octubre de 2018, se hace mención al proyecto Edificio Vasarely ubicado en la Calle 17A No. 5A 52 en el barrio Santander de la ciudad de Duitama, Boyacá, con matrícula inmobiliaria número 074-89768.

Que, del Apartamento 802 del Edificio Vasarely, el contrato de promesa de compraventa del inmueble firmado el 09 de septiembre de 2021 hace mención al Edificio Vasarely ubicado en la Calle 17A No. 5A 52 en el barrio Santander de la ciudad de Duitama en Boyacá, con matrícula inmobiliaria número 074-89768.

Que, en comunicado del 17 de abril del 2024 radicado con número 2024-01-223305 por parte del Sr. Wilmer Jaime Duarte indica:

"Vasarely: Proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, y el mismo consta de catorce (14) unidades de vivienda, tipo apartamentos, construidas en 7 niveles de altura, que está pendiente de obtener licenciamiento para su construcción. EN PLANEACIÓN"

Que, de acuerdo con lo anterior, se evidencia que las ventas antes mencionadas, fueron realizadas cuando el proyecto se encontraba en etapa de "PLANEACIÓN", es decir, que no contaba con la autorización de construcción por parte de las autoridades locales, y aún era incierta la realización del proyecto. De igual forma, llama la atención que el contrato se suscribió para el apartamento 802 y según lo mencionado por el Sr. Wilmer Jaime Duarte el proyecto es de 7 niveles de altura.

Que, en relación con el apartamento identificado como Esquinero piso 4 del Edificio Vasarely, los prometientes compradores en oficio de respuesta no mencionan puntualmente el apartamento sino indican que es el esquinero del piso 4 y aportan los recibos que soportan los pagos realizados, además mencionan que la matrícula del proyecto Vasarely PH es la 074-92399, del que se verifica en la Ventanilla Única de Registro – VUR y se evidencia que no es propiedad del Sr. Wilmer Jaime Duarte.

Que, del local 01 del Edificio Vasarely la Sra. Margarita del Carmen Manosalva quien es la presunta compradora, en su respuesta indica que ha estado pagando al Sr. Wilmer Jaime Duarte. al respecto, todos los recibos se encuentran firmados y con huella del Sr. Wilmer Jaime Duarte, dando cuenta de un total de ciento sesenta millones de pesos (\$160.000.000); por otra parte, la Sra. Margarita no anexa contrato de compraventa del inmueble, indicando que no se realizó contrato alguno, es decir, se trató de una promesa de compraventa sin el respaldo de un contrato formal.

Que, la promitente compradora indica que el inmueble es el local 01, con matrícula inmobiliaria del proyecto Vasarely PH el 074-92399, del que se verifica en la Ventanilla Única de Registro - VUR y se evidencia que no es de propiedad del Sr. Wilmer Jaime Duarte.

Ilustración 9. Valores percibidos de Wilmer Jaime Duarte de los promitentes compradores en el proyecto Edificio Vasarely.

Ítem	Promitente comprador	Inmueble	Valor entregado por el promitente comprador
1	Fabian Rolando Peña M.		
2	Maria Angelica Triviño	601	\$ 55.000.000
3	Wilson Alexander B.		
4	Maria del Carmen Infante	802	\$ 41.000.000
5	Hernando Rodríguez Salcedo	4 piso	
6	Martha Leonor Molano	(esquinero)	\$ 75.700.000
7	Margarita del Carmen Manosalva	Local 01	\$ 160.000.000
Total			\$ 331.700.000

Fuente: Diseño propio para la investigación.

Que, de acuerdo con la ilustración anterior, para el proyecto del Edificio Vasarely se recibió la suma de trescientos treinta y un millones setecientos mil pesos (\$331.700.000); proyecto que estaba únicamente en una supuesta etapa de planeación y sobre lo cual se constató que no contaba con licencia de construcción.

Que, a continuación, se totaliza lo detallado anteriormente sobre los proyectos Edificio Matisse y proyecto Vasarely ofrecidos por el Sr. Wilmer Jaime Duarte:

Ilustración 10. Consolidado total

Ilustración	Cantidad de personas	Valor total percibido
Ilustración No. 5 y 6	30	\$ 2.857.212.478
Ilustración No. 7	4	\$ 655.000.000
Ilustración No. 8 y 9	7	\$ 331.700.000
TOTAL	41	\$ 3.843.912.478

Fuente: Diseño propio para la investigación.

Que, acorde con la ilustración anterior, se tiene un total de cuarenta y un (41) personas, sin embargo, dado que tres suscribieron más de una promesa de compraventa de inmueble sobre planos, se trataría de treinta y ocho (38) personas en total; por un valor entregado, al Sr. Wilmer Jaime Duarte, de tres mil ochocientos cuarenta y tres millones novecientos doce mil cuatrocientos setenta y ocho pesos (\$3.843.912.478), valor que se determinó a partir de lo manifestado como dinero que se entregó a la fecha de la firma de la promesa de compraventa, y de los recibos de caja sobre el dinero entregado y allegados a la presente actuación administrativa.

Que, de acuerdo con lo antes señalado, se trata de más de 20 personas con quienes se suscribieron promesas de compraventa, lo cual estaría enmarcado dentro de lo establecido en el Art. 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, con respecto a captación masiva no autorizada de dineros, en tanto, se suscribieron varias promesas de

compraventa sobre los mismos bienes, además, de los inmuebles que se indicaron no se contaban con licencia de construcción. Se evidencia que, de acuerdo con las fechas de firma de los contratos de compraventa, el periodo de la captación comenzó desde enero del año 2016 hasta noviembre de 2021.

4.4. Información contable

Que, mediante oficio 2023-01-609905 del 31 de julio de 2023, el Sr. Wilmer Jaime Duarte Delgado presenta los Estados Financieros a corte 31 de diciembre de los años 2019 a 2022 y del 2023 con corte junio 30.

Ilustración 11. Estados Financieros del 2019 a corte diciembre a 2023 con corte junio.

	A 31-DIC-19	A 31-DIC-20	A 31-DIC-21	A 31-DIC-22	A 30-JUN-23
Efectivo y equivalentes al efectivo	45.690.000	3.000.000	8.500.000	15.000.000	30.450.000
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	760.460.900	243.500.000	243.500.000	160.578.000	148.890.756
Inventarios	14.340.870.000	15.560.870.000	16.780.900.000	18.960.790.000	19.041.309.244
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	15.147.020.900	15.807.370.000	17.032.900.000	19.136.368.000	19.220.650.000
Propiedades, planta y equipo	400.000.000	400.000.000	530.000.000	630.000.000	630.000.000
intangibles	5.850.000	5.850.000	5.850.000	5.850.000	5.850.000
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	405.850.000	405.850.000	535.850.000	635.850.000	635.850.000
TOTAL ACTIVOS	15.552.870.900	16.213.220.000	17.568.750.000	19.772.218.000	19.856.500.000
beneficio a los empleados	45.670.000	3.500.000	6.700.000	7.000.000	7.000.000
Impuestos	20.602.000	23.593.000	25.000.000	27.000.000	29.000.000
TOTAL PASIVO CORRIENTE	66.272.000	27.093.000	31.700.000	34.000.000	36.000.000
Obligaciones financieras	1.456.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.810.000.000	1.810.000.000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8.650.000.000	9.550.000.000	10.025.600.000	10.170.417.367	10.170.417.367
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	10.106.000.000	11.200.000.000	11.675.600.000	11.980.417.367	11.980.417.367
TOTAL PASIVOS	10.172.272.000	11.227.093.000	11.707.300.000	12.014.417.367	12.016.417.367
Capital Social	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Reservas	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000
Resultado de ejercicios anteriores	1.409.031.200	3.771.022.042	3.176.028.000	3.870.910.113	4.344.951.620
Resultado del ejercicio	2.876.567.700	120.104.958	1.590.422.000	2.791.890.520	2.400.131.013
TOTAL PATRIMONIO	5.380.598.900	4.986.127.000	5.861.450.000	7.757.800.633	7.840.082.633
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	15.552.870.900	16.213.220.000	17.568.750.000	19.772.218.000	19.856.500.000

Fuente: Diseño propio para la investigación.

Que, en los años presentados, en la cuenta denominada "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar" se registran los ingresos de los prominentes compradores, más específicamente en la cuenta "anticipos de terceros" y del que se observa que se mantiene por encima del 50% del patrimonio líquido a través de los años.

Que, del periodo de captación se evidencia que comienza desde el año 2016 con contratos del proyecto Edificio Matisse llegando hasta el año 2021, y que también involucró el proyecto Vasarely, de los que el Sr. Wilmer Jaime Duarte percibió el valor de tres mil ochocientos cuarenta y tres millones novecientos doce mil cuatrocientos setenta y ocho pesos (\$3.843.912.478), que comparado con los Estados Financieros del año (2021) que presentó, se evidencia que este valor supera el 50% del patrimonio líquido, enmarcándose dentro de lo establecido en el Art. 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015.

5. CONSULTA EN LA PÁGINA WEB DEL INVESTIGADO

Que se verifica en internet el 16 de julio de 2024 y no se evidencia página web de la constructora relacionada con el Sr. Wilmer Jaime Duarte.

6. CONSULTA EN FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS DE INFORMACIÓN

6.1. Información disponible en redes sociales Facebook, Instagram y YouTube.

Que consultado Facebook, el 16 de julio de 2024, no se evidencia información que lo pueda identificar y por consiguiente individualizar en las redes sociales.

6.2. Consulta fuentes abiertas de información.

Que, tras búsqueda de información en internet sobre el Sr. Wilmer Jaime Duarte el 16 de julio de 2024, no se encuentran publicaciones, noticias y/o información relacionadas con él, únicamente en la página de la Rama Judicial, que se detalla más adelante.

7. CONSULTA A ENTES EXTERNOS.

7.1. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN

Que, mediante oficio 2024-01-084006 de 21 de febrero de 2024 se solicitó información exógena de los años 2018 al 2023, más las declaraciones de renta, por lo que con radicado 2024-01-113318 del 08 de marzo de 2024 la DIAN remite información exógena del año 2018 al 2022 y declaraciones de renta del 2018 al 2020.

Que de lo observado durante los años 2019 a 2022, se evidencian valores no acordes a los movimientos que una constructora pudiese manejar, en especial con los préstamos bancarios, lo que supondría que los recursos para financiación de proyectos fueron obtenidos directamente de los inversores lo que coincide con el modelo de negocio explicado por los peticionarios, basado en aporte del promitente comprador evitando endeudarse en el sistema bancario. Sin embargo, no concuerda con lo reportado en los Estados Financieros en dónde indica para corte del año 2022, en la cuenta "obligaciones financieras", el valor de mil ochocientos diez millones de pesos (\$1.810.000.000).

Que, de igual forma con los valores máximos ahorrados en las cuentas, de acuerdo a lo reportado a la DIAN, no se demuestran cifras que evidencie el recaudo de recursos de los promitentes compradores a través de bancos, evidenciándose el predominio del manejo de dinero en efectivo en las negociaciones de compraventa de inmuebles, de allí que, los soportes remitidos por los peticionarios tienden a ser, casi en su totalidad, en pagos soportados en recibos de caja y no en consignaciones bancarias.

7.2. Ventanilla Única de Registro – VUR

Que, consultada la página el 06 de marzo de 2024, sobre el señor Wilmer Jaime Duarte Delgado, se evidencia que son de su propiedad siete (7) inmuebles localizados en la ciudad de Duitama (Boyacá). De acuerdo con el estado jurídico, en sus últimas anotaciones figuran con embargo por parte de personas naturales y de Bancolombia.

Que, dentro de las denuncias se aporta la promesa de compraventa del inmueble sobre planos del apartamento 601 del proyecto Edificio Vasarely, el inmueble se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 074-89768 del que se verifica la propiedad encontrándose al Sr. Wilmer Jaime Duarte de acuerdo a la anotación número 4 del estado jurídico del inmueble reportado por el VUR del 6 de agosto de 2024.

"(...)

ANOTACION: Nro. 4 Fecha: 07-03-2017 Radicación: 2017-074-6-1816
Doc.: ESCRITURA 4805 DEL 2016-12-30 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO:
\$180.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
DE: JAIME CORREA MARIA LUISA CC 23549981
DE: CORREA DE HERNANDEZ ANA CC 23541048
DE: JAIME CORREA JOSE JOAQUIN CC 7213785
DE: CORREA CHAPARRO CARLOS CC 17178756
DE: CORREA CHAPARRO HORACIO CC 2901391
DE: JAIME CORREA ANA ISABEL CC 23548744
DE: JAIME CORREA MYRIAM MERCEDES CC 23551313
DE: JAIME CORREA CECILIA CC 23555471
DE: CORREA DE FERRER HERSILIA DE LAS MERCEDES CC 23540818
DE: CORREA DE CIPAGAUTA MARIA TERESA DE JESUS CC 23537464
DE: JAIME CORREA JAIRO AURELIANO CC 7223613
A: DUARTE DELGADO WILMER JAIME CC 88227994 X

(...)"

7.3. Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Duitama.

Que mediante oficio 2024-01-100767 del 29 de febrero de 2024 se le requirió a la Curaduría para que informara de todos los proyectos que estuviesen a nombre del Sr. Wilmer Jaime Duarte Delgado y, de igual manera, las licencias y/o permisos otorgados en los proyectos de construcción denominados Edificio Vasarely identificado con matrícula No. 074-92399 y Edificio Matisse con matrícula No. 074-101285. De lo anterior se recibió respuesta con oficio 2024-01-133480 del 13 de marzo de 2024, y del cual indican:

"(...) Teniendo en cuenta la base de datos y el archivo documental de la Curaduría Urbana Número 1 de Duitama, que reposa desde el 4 de julio de 2019 hasta el 9 de septiembre de 2019 periodo del Curador Urbano No. 1 encargado Arq. Milton Santamaría y del 10 de septiembre de 2021 a la fecha periodo del Curador actual no se encontraron proyectos a nombre del señor Wilmer Jaime Duarte Delgado identificado con la cédula de ciudadanía 88.227.994.

Así mismo se realizó la búsqueda con los números de matrícula inmobiliaria 074-92399 y 074-101285 sin encontrar dentro de la base de datos y archivo documental que la Curaduría Urbana No 1 hubiera expedido licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades sobre los predios referenciados. (...)"

7.4. Curaduría Urbana No. 2 del Municipio de Duitama.

Que, Con oficio 2024-01-100764 del 29 de febrero de 2024 se requirió a la Curaduría 2 para que informara sobre todos los proyectos que estuviesen a nombre del Sr. Wilmer Jaime Duarte Delgado y de igual manera, las licencias y/o permisos otorgados en los proyectos de construcción denominados Edificio Vasarely identificado con matrícula No. 074-92399 y Edificio Matisse con matrícula No. 074-101285. De lo anterior se recibió respuesta con oficio número 2024-01-124736 del 13 de marzo de 2024, indicando:



Superintendencia de Sociedades

"(...) 1. Desde el día de mi posesión, esto es, 06 de septiembre de 2021 hasta la fecha, no he expedido licencias en ninguna de sus clases ni modalidades cuyo titular sea el señor WILMER JAIME DUARTE DELGADO, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.227.994. Tampoco se encuentra en trámite ninguna solicitud.

2. No obstante, y con apoyo del anterior Curador Urbano Número Dos (02) de Duitama se encontraron los siguientes expedientes:

- C1LC0178-2014: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Calle 18 # 6 - 04 de Duitama. (Multifamiliar - comercial)
- C1LC0012-2015: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Carrera 5 # 17A - 26 de Duitama. (Multifamiliar - comercial) (Edificio Matisse)
- C1LC0034-2017: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Carrera 5 # 17A - 20 de Duitama. (Unifamiliar)
- C1LC0098-2017: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Carrera 5A # 17A - 28 de Duitama. (Unifamiliar)
- C1LC0252-2017: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Carrera 5 # 17A - 24/26/30/34, Calle 17A # 5 - 21 y Carrera 5A #17 - 24 de Duitama. (Multifamiliar - Comercial) (Edificio Matisse)
- C1LC0015-2020: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Carrera 5A # 17A - 42 de Duitama. (Unifamiliar)
- C1LC0016-2020: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Calle 17 # 5A - 23 de Duitama. (Unifamiliar)
- C2LC0223-2020: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Calle 17 # 5A - 35 de Duitama. (Unifamiliar)

En el archivo digital recibido mediante empalme con el Curador saliente, se encuentra información de otras licencias de las cuales no fue posible localizar los expedientes en físico, por tanto, tales documentos podrán ser solicitados ante el archivo municipal, y son las siguientes:

- C1LC0259-2017
- C1LC0263-2017
- C1LC0277-2017
- C1LC0285-2017
- C1LC0007-2018

De acuerdo con la información verificada en los expedientes, para el Edificio Matisse inicialmente se había expedido la licencia C1LC0012-2015 para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 074-101285, pero al parecer el proyecto licenciado no se ejecutó, y, posteriormente se tramitó la licencia C1LC0252-2017 para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 074-109362, el cual fue producto de un englobe entre el 074-101285 y el 074-109358.

Para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 074-92399 ("Edificio Vasarely"), ni el anterior Curador Urbano Número Dos De Duitama ni la suscrita, expedimos licencia urbanística en ninguna de sus clases ni modalidades. (...)"

Que, a continuación, se presentan las licencias que suministró la Curaduría No. 2 en relación con el proyecto denominado Edificio Matisse.

Ilustración 12. Licencia de Construcción sobre matrícula inmobiliaria 074-109362 producto del englobe entre las matrículas 074-101285 y el 074-109358

**CURADURIA URBANA N° 1
DUITAMA**
MIGUEL A. LEGUIZAMON R.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
C1LC0252-2017

Vigencia: 24 MESES Fecha Expedición: 20/12/2017

A. IDENTIFICACIÓN TIPO LICENCIA URBANÍSTICA

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LICENCIA DE URBANIZACIÓN
 LICENCIA DE SUBDIVISIÓN LICENCIA DE PARCELACIÓN

MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Obra nueva Adición Ref. Estructural Demolición Restauración
 Ampliación Modificación Reconstrucción Censamiento Reajuste estructural

B. RESPONSABILIDAD

Titular(es): WILMER JAIME DUARTE DELGADO
 Arquít. Proyectista: SANDRA LUCIA CERON MENDOZA
 Ing. Civil Calculista: STEFANNY BOLAVER MURCIA
 Ing. Civil Revisor de Diseño Estructural: JULIE MARCELA URIBE

Urbanizador/Contratista: SANDRA LUCIA CERON MENDOZA
 Ingeniero Suelos: CIPRIANO BELTRAN LEMUS
 Supervisor Topográfico: JULIE MARCELA URIBE

C. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Dirección: CARRERA 5 # 17 A - 24 / 26 / 30 / 34, CALLE 17 A # 5 - 21 Y
 CARRERA 5 A # 17 A - 24 Nro. Catastral: 01-00-0586-0002-000
 Barrio: MANZANARES Estrato: 3

Mat. Inmobiliaria: 074-109362
 Código de Zonificación: S2-AAR2,R3-3.5 Área de Actividad: RESIDENCIAL TIPO 2 Y 3

D. INFORMACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: MULTIFAMILIAR - COMERCIAL		Nro Pisos: 10 + SÓTANO	Altura: 27,95
ÁREAS TOTALES (Mts 2)	DESCRIPCIÓN POR TIPO	# Unidades	Área M2
Área Lote: 959,40	Residencial	46	7238,17
Área Construida: 7396,17	Comercial	4	158,00
Área Libre: 148,68	Industrial	-	-
Área Ampliada: 00,00	Institucional	-	-
Área Modificada: 00,00	Área Base Liquidación	-	7396,17
Nro Demarcación			

E. INFORMACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO

TIPO Urbanización		Nro Lotes	Estacionamientos	
Áreas Generales	Área (Mts 2)		Casiones Obligadas	%
Área Lote			Zonas Verdes	0,00 0,00
Área NoA Vendible			Equipamiento Comunal	0,00 0,00
Densidad #Lotes por inmuebles			Vías	0,00 0,00

Que las características autorizadas de la obra son las siguientes:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de Obra nueva, a favor de WILMER JAIME DUARTE DELGADO, en su calidad de propietario(s) del predio ubicado en la CARRERA 5 # 17 A - 24 / 26 / 30 / 34, CALLE 17 A # 5 - 21 Y CARRERA 5 A # 17 A - 24, del municipio de Duitama, predio identificado con el código catastral 01-00-0586-0002-000, y con el folio de matrícula inmobiliaria 074-109362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, para que efectúe las obras en concordancia con los planos aprobados y las disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes en el Municipio de Duitama.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las obras autorizadas se describen a continuación y en el ANEXO 1 de la presente resolución, el cual hace parte integral de la misma:

Área total construida: 7396.17 metros cuadrados.

DESCRIPCIÓN:

PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR - COMERCIAL CON:

- SOTANO: 30 garajes, 13 depósitos, cuarto de basuras, ascensor y escaleras de acceso.
- PRIMER PISO: 15 garajes, 21 depósitos, local 101 con baño y depósito, local 102 con cocina y baño, local 103 con baño, lobby, sala de espera local 104 con baño y depósito.
- SEGUNDO PISO CUATRO APARTAMENTOS CON: cocina, ropas, sala - comedor, estudio, alcoba con baño privado, dos alcobas, dos baños.
- SEGUNDO PISO UN APARTAMENTO CON: sala - comedor, cocina, ropas, estudio, alcoba con baño privado, tres alcobas y dos baños, terraza.

- SEGUNDO PISO UN APARTAMENTO CON: sala - comedor, cocina, ropas, terraza, alcoba con baño privado, baño, estudio.
- TERCER PISO SEIS APARTAMENTOS CON: cocina, ropas, sala - comedor, estudio, alcoba con baño privado, dos alcobas, dos baños.
- CUARTO PISO SEIS APARTAMENTOS CON: cocina, ropas, sala - comedor, estudio, alcoba con baño privado, dos alcobas, dos baños y balcón.
- QUINTO PISO SEIS APARTAMENTOS CON: cocina, ropas, sala - comedor, estudio, alcoba con baño privado, dos alcobas, dos baños y balcón.
- SEXTO PISO DOS APARTAMENTOS CON: cocina, ropas, sala - comedor, estudio, alcoba con baño privado, dos alcobas, dos baños y balcón.
- SEXTO PISO UN APARTAMENTO CON: sala - comedor, sala - estar, cuatro alcobas con baño privado, balcón, cocina, ropas, baño, zona húmeda.
- SEXTO PISO DOS APARTAMENTOS CON: sala - comedor, cocina, ropas, alcoba con baño privado, alcoba, baño y terraza.
- SEPTIMO PISO SEIS APARTAMENTOS CON: sala - comedor, alcoba con baño privado, dos alcobas, baño, baño, ropas.
- OCTAVO PISO TRES APARTAMENTOS CON: alcoba con baño privado, dos alcobas, estar, dos baños, sala - comedor, balcón, cocina, ropas. octavo piso un apartamento con: cocina, sala, dos alcobas, baño, ropas.
- OCTAVO Y NOVENO PISO TRES APARTAMENTOS DUPLEX CON: cocina, ropas dos baños, sala - comedor, balcón, alcoba con baño privado, dos alcobas.
- NOVENO PISO UN APARTAMENTO CON: noveno piso un apartamento con: sala - comedor, cocina, balcón, ropas, alcoba con baño privado, dos alcobas y baño.
- NOVENO PISO UN APARTAMENTO CON: sala - comedor, cocina, balcón, ropas, estudio, dos alcobas, baño, estar, alcoba con baño privado y vestier
- NOVENO PISO UN APARTAMENTO CON: Sala - cocina, dos alcobas, baño y ropas.
- DECIMO PISO: salón social, cinema, cancha sintética, juegos niños, dos baños, cocineta y terraza.

Fuente: Oficio de la Curaduría No 2 de Duitama en Boyacá con radicado 2024-01-124736 del 13/03/2024



pagar" asciende a la suma de \$10.170.417.367, sin haber terminado los proyectos y por consiguiente la entrega de los apartamentos.

Que, de la misma forma, el manejo de los recursos se realizó sin pasar por cuentas bancarias ni constituir un instrumento que garantizara el manejo seguro y responsable de los dineros entregados para la construcción de los inmuebles que se prometían en venta, aspectos que desdibujan los soportes financieros responsables para la construcción de este tipo de proyectos.

8. DE LA CONFIGURACIÓN DE LA CAPTACIÓN.

8.1. Aspectos generales de la captación.

Que, por mandato constitucional, las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público, se consideran de interés público y solamente pueden ser ejercidas previa autorización del Estado⁵.

Que, de acuerdo con lo anterior, las únicas entidades autorizadas para manejar, aprovechar o invertir recursos captados del público son las instituciones financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, condición que no es predicable de la persona natural comerciante Sr. **WILMER JAIME DUARTE DELGADO**.

Que a continuación, con base en lo señalado a lo largo del presente acto administrativo, se indicará, concretamente, cómo la persona aquí investigada ha desarrollado una operación que involucra actividades que se enmarcan en los supuestos de captación masiva y habitual de dineros del público sin autorización del Estado, de conformidad con las normas citadas.

Que, en el caso en cuestión, no solamente se dan los supuestos establecidos en el DUR 1068 de 2015 –con lo cual sería suficiente para concluir que el Sr. Wilmer Jaime Duarte Delgado incurrió en supuestos de captación no autorizada de dinero del público–, sino que, además, la operación encaja en la condición de tratarse de hechos objetivos y notorios sin contar con explicación financiera razonable, contemplada en el artículo 6º del Decreto Legislativo 4334 de 2008.

Que, en este sentido, según lo dispuesto en el artículo 2.18.2.1. del DUR 1068 de 2015, se entiende que una persona natural o jurídica capta dineros del público en forma masiva y habitual:

"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.
(...)*

"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

⁵ Artículo 335 de la Constitución Política de Colombia

"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 similares⁶

8.2. Configuración de la captación.

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo antes transcrito y con lo expuesto a lo largo de esta resolución, el Sr. **WILMER JAIME DUARTE DELGADO** captó dineros del público en forma masiva y habitual sin contar con autorización del Estado para ello, por lo siguiente:

8.2.1. El pasivo para con el público supera 20 personas.

Que, en lo relacionado con el pasivo para con el público, está compuesto por obligaciones con más de veinte (20) personas o por más de cincuenta (50) obligaciones (art. 2.18.2.1. del DUR 1068 de 2015).

Que, el investigado se obligó para con al menos treinta y ocho (38) personas, con quienes contrajo obligaciones a través de la celebración de contratos de "promesas de compraventa sobre planos", sin existir en la realidad del negocio los bienes inmuebles, por cuanto los proyectos de apartamentos ofertados contaban con más de una venta sobre el mismo inmueble y/o no contaban con una licencia de construcción tramitada ante las curadurías urbanas.

Que, la persona señalada, efectuó operaciones de recaudo que ascienden a tres mil ochocientos cuarenta y tres millones novecientos doce mil cuatrocientos setenta y ocho pesos (\$3.843.912.478), en el periodo de 2016 a 2021 suma que puede variar, teniendo en cuenta que pueden presentarse más personas afectadas.

8.2.2. Las operaciones sobrepasan el 50% del patrimonio líquido.

Que, ahora, frente a lo establecido en el literal a del parágrafo 1, del artículo 2.18.2.1 del DUR 1068 de 2015, el cual establece "que el valor total de los dineros recibidos por el conjunto de las operaciones vigentes sobrepasaba el 50% del patrimonio líquido de la Sociedad", tenemos:

Que, el saldo del patrimonio líquido del Sr. **WILMER JAIME DUARTE DELGADO** de acuerdo con la información reportada en sus Estados Financieros para el periodo de 2019 es de \$5.380.598.900, 2020 de \$4.986.127.000 y para el 2021 de \$5.861.450.000. De otro lado, el pasivo para con el público asciende a \$3.843.912.478, cifra que supera el 50% del patrimonio líquido.

8.2.3. Periodo de captación.

Que para establecer el período de la captación, se toma como referencia el periodo comprendido entre los años 2016 a 2021, teniendo en cuenta las fechas de suscripción de los contratos "promesas de compraventa sobre planos" analizados en la presente investigación administrativas, sin perjuicio de que el proceso judicial que se inicie como consecuencia de la presente resolución se presenten contratos u operaciones posteriores al lapso señalado, dado que a la fecha de la presente resolución puede estar activo el modelo de negocio analizado en el curso de esta actuación.

Que con todo lo expuesto a través de este acto administrativo, se constataron los hechos de captación masiva y habitual de dineros del público, bajo un modelo de

⁶ Solamente se transcribe lo pertinente del artículo, pero para ver el contenido completo se puede ir al numeral 1.5 de la presente resolución.

negocio donde se prometían inmuebles en venta (apartamentos), que, si bien, en un proyecto (Matisse) se encontró una licencia de construcción para un periodo determinado, se evidenció que se suscribían varias promesas de compraventa con distintas personas y las mismas pesaban sobre los mismos inmuebles. Así mismo, se vendían apartamentos sobre planos, en pisos sobre los cuales no había sido autorizada la construcción.

Que, además, se probó la venta de supuestos inmuebles en un predio que no contaba con la respectiva licencia de construcción (Vasarely), así, aún era incierta la ejecución del proyecto. De esta forma, se suscribieron contratos de promesa de compraventa para supuestos apartamentos y locales que no se construirían.

Que la forma de recepción de los dineros, en el negocio descrito en esta investigación, era en efectivo, sin evidenciarse un mecanismo o figura que permitiera la administración segura y responsable de los dineros recibidos de los compradores como, puede ser, una fiducia; de manera que, se asegurara que los recursos recibidos se utilizaran para la construcción de los inmuebles prometidos en venta.

Que, de acuerdo con lo anterior, se trata de hechos que inciden en el orden social y amenazan el orden público, razón por la cual, en desarrollo de las funciones de intervención administrativa de esta Superintendencia de Sociedades, se adoptan las medidas de intervención y de publicación señaladas en este acto administrativo.

Que, en consecuencia, dada la captación no autorizada de recursos del público por quien es sujeto de la presente medida bajo los supuestos de captación del numeral 1º y el literal a) del parágrafo 1º del artículo 2.18.2.1 del DUR 1068 de 2015, en concordancia con el artículo 6 del Decreto Legislativo 4334 de 2008, se adoptarán las medidas que se señalan en la parte resolutive de esta decisión.

Que, en mérito de lo expuesto, la Delegada de Intervención y Asuntos Financieros Especiales,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – ORDENAR al señor **WILMER JAIME DUARTE DELGADO**, identificado con cédula número 88.227.994, la **SUSPENSIÓN INMEDIATA** de las operaciones de captación no autorizada de dineros del público, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El alcance de la medida administrativa que se adopta contra la persona antes mencionada es únicamente respecto de los dineros del público captados o recaudados masivamente en forma no autorizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La presente orden supone, para el destinatario de la misma, la imposibilidad de realizar en adelante operaciones de captación o recaudo no autorizado de dineros del público, en forma masiva, usando cualquier modalidad contractual, las redes sociales, páginas o plataformas en internet ya sea directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas.

ARTÍCULO SEGUNDO. - PUBLICAR, a través de la Dirección Administrativa de la Superintendencia de Sociedades, la parte resolutive del presente acto administrativo en un diario de amplia circulación nacional, indicando que se trata de una actividad no autorizada, de acuerdo con lo dispuesto en el literal e del art. 7 del Decreto Legislativo 4334 de 2008. Así mismo, se ordena la publicación en la página web de esta Superintendencia.

ARTÍCULO TERCERO. - REMITIR la presente actuación administrativa a la Dirección de Intervención Judicial de la Delegatura de Intervención y Asuntos Financieros Especiales de la Superintendencia de Sociedades para que, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con lo previsto en el Decreto Legislativo 4334 de 2008, adopte, además de las medidas ordenadas en esta resolución, las que considere pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO. - ORDENAR, a través de la Dirección de Investigaciones Administrativas por Captación y de Supervisión de Asuntos Financieros Especiales de la Delegatura de Intervención y Asuntos Financieros Especiales de la Superintendencia de Sociedades, la inscripción de esta resolución, para la persona jurídica objeto de esta medida, en la Cámara de Comercio de Duitama

ARTÍCULO QUINTO. - REMITIR a la Fiscalía General de la Nación una copia del expediente de la presente actuación administrativa, para efectos de las investigaciones propias de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. - REMITIR a la Curaduría Urbana No. 2 de Duitama (Boyacá), una copia del expediente de la presente actuación administrativa, para efectos propios de su competencia.

ARTÍCULO SÉPTIMO - NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 56 y 67 de la 1437 de 2011, a WILMER JAIME DUARTE DELGADO, identificado con cédula número 88.227.994 al correo wilmer.duarte@gmail.com

ARTÍCULO OCTAVO. – Advertir que contra la presente resolución no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 7° del Decreto Ley 4334 de 2008.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



Ruby Ruth Ramirez Medina

Superintendente Delegada de Intervención y Asuntos Financieros y Especiales