Superintendencia de Sociedades

2026-01-589246

**AL CONTESTAR CITE:** 2026-01-589246

**TIPO:** INTERNA **FECHA:** 10-08-2026 17:17:12
**TRÁMITE:** 39036-CAPTACIÓN - DECISIÓN FINAL
**SOCIEDAD:** 901484947 - LUXURY HOUSE GRUPO IN... **EXP:**
**REMITENTE:** 900 - DELEGATURA DE INTERVENCION Y ASUNTOS FINANCIEROS E...
**DESTINO:**
**FOLIOS:** 40 **ANEXOS:** NO
**TIPO DOCUMENTAL:** Resolucion **CONSECUTIVO:** 900-026841

**RESOLUCIÓN**

Por la cual se adopta una medida administrativa por captación no autorizada de dinero del público respecto de la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA

**LA SUPERINTENDENTE DELEGADA DE INTERVENCIÓN Y ASUNTOS FINANCIEROS ESPECIALES**

En uso de sus facultades legales y en especial, de las conferidas por medio del Decreto legislativo 4334 de 2008 y el numeral 2 del artículo 28 del Decreto 1736 de 2020[1] y de lo dispuesto en las Resoluciones 100-001881 del 10 de febrero de 2022 y 100-001882 del 10 de febrero de 2022[2]

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: OBJETIVO DE ESTA MEDIDA ADMINISTRATIVA**

La presente actuación tiene por objeto determinar si existen hechos que permitan concluir que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA participó directa o indirectamente en operaciones de captación o recaudo no autorizado de recursos del público en los términos del artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Ley 4334 de 2008 y establecer la procedencia de su vinculación dentro del proceso de intervención judicial adelantado contra JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA (C.C. 1.090.406.294) y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S. (NIT 901.484.947-4) de conformidad con lo previsto en el artículo 5º de esa última normativa[3].

---

[1]Art. 28 Despacho de la Delegatura de Intervención y Asuntos Financieros Especiales Son funciones del Despacho de la Delegatura de Intervención y Asuntos Financieros Especiales, las siguientes:

(…)

2. 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 4334 de 2008 y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o reemplacen, conforme a los lineamientos que para el efecto establezca el Superintendente.

[2] Mediante el artículo 66.3 de la Resolución 100-001881 del 10 de febrero de 2022 el Superintendente de Sociedades delegó en el Superintendente Delegado de Intervención y Asuntos Financieros Especiales, la función de ordenar la suspensión inmediata de las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que constituyan o estén relacionadas con supuestos de captación ilegal de dineros del público, de conformidad con el numeral 7 del Decreto Ley 4334 de 2008.

Mediante el artículo 38.4 de la Resolución 100-001882 del 10 de febrero de 2022 el Superintendente de Sociedades asignó al Superintendente Delegado de Intervención y Asuntos Financieros Especiales la facultad de suscribir los actos que ordenan la suspensión inmediata de las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que constituyan o estén relacionadas con supuestos de captación ilegal de dineros del público.

[33] Artículo 5º del Decreto 4334 de 2008. “SUJETOS. 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.”

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

## SEGUNDO. ANTECEDENTES

Mediante Resolución 1354 del 5 de septiembre de 2023 la Superintendencia Financiera de Colombia ordenó la suspensión inmediata de las actividades de captación no autorizada de dineros del público por parte de JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S. Asimismo, remitió la resolución a la Superintendencia de Sociedades con el fin de que se adoptaran las medidas dispuestas en el Decreto 4334 de 2008.

De conformidad con la mencionada Resolución "(*…) los documentos suscritos para recibir recursos de terceros, empleados para financiar las operaciones de la sociedad LUXURY HOUSE, se suscriben por él a título personal o en compañía de la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en su calidad de personas naturales. No obstante, corresponden a obligaciones reconocidas dentro del pasivo de la sociedad (…)"* (Se subraya).

**12.1.2. Fuentes de financiación**

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

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

**12.1.5.2. Letras de cambio y/o pagarés**

De igual manera, en la explicación del modelo de negocio de LUXURY HOUSE, el señor PEDROZA GUEVARA aportó copia de un pagaré por valor de veinte millones de pesos ($20.000.000) suscrito por él y la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en su calidad de personas naturales y trece (13) letras de cambio suscritos con igual número de personas en nombre propio, en cuantía de ciento noventa y ocho millones ochocientos cuarenta mil pesos ($198.840.000). A continuación, se presenta una muestra de estos títulos valores[25]:

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

Fuente: https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10112935/normativanormativa-generalcirculares-externas-cartas-circulares-y-resoluciones-desde-el-ano-resolucionesresoluciones-10112935/

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

Con posterioridad a la inspección realizada, entre noviembre de 2022 y junio de 2023, se obtuvo información relevante de parte de las Superintendencias de Sociedades[28], de la Economía Solidaria, y de Industria y Comercio[29], quienes trasladaron para conocimiento de esta Autoridad comunicaciones recibidas de particulares en las cuales denuncian a la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S. y sus representantes legales, por presunta captación ilegal de recursos del público.

Así mismo, en el mismo periodo señalado se recibió en esta Autoridad documentación de personas afectadas[30] mediante consultas, peticiones y solicitudes de información en donde informaban acerca de la suscripción de contratos de mutuo mercantil, inversión de capital y de "anticresis", con la referida sociedad y/o el señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA a título personal, mediante los cuales recibieron recursos del público obligándose a su devolución y al pago de una rentabilidad mensual, obligaciones que fueron garantizadas con pagarés y/o letras de cambio suscritas por los señores PEDROZA GUEVARA y/o LEÓN GARCÍA a título personal.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

*Fuente: https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10112935/normativanormativa-generalcirculares-externas-cartas-circulares-y-resoluciones-desde-el-ano-resolucionesresoluciones-10112935/*

Lo anterior, para dar confianza a los inversionistas frente a las acreencias que estaban adquiriendo dentro del esquema de la captación:

| No. Obligación | No. Personas | Radicado | Valor | Fecha | Contrato firmado por | Garantía firmada por | Tasa | Plazo | Garantía | Bien dado en garantía |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2023031877 - 2023038366 | $ 18.000.000 | 05/06/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 4,0% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117056 |
| 2 | 2 | 2023030053 | $ 20.000.000 | 16/09/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | ND | 3,7% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117055 |
| 3 | 3 | 2023030053 | $ 20.000.000 | 16/09/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,7% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117056 |
| 4 | 4 | 2023030053 | $ 20.000.000 | 06/10/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,0% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117056 |
| 5 | 5 | 2023030053 | $ 20.000.000 | 15/10/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,5% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117056 |
| 6 | | | $ 20.000.000 | 15/10/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,5% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117055 |
| 7 | 6 | 2023028897 - 2023029336 - 2023043621 - 2023048492 | $ 10.000.000 | 02/12/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,5% | 12 meses | Letra de cambio | 074-117055 |
| 8 | 7 | 2023030053 pág 56 a 58 | $ 30.000.000 | 21/12/21 | SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA y LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. | SANDRA LEÓN y JOEL PEDROZA | 3,7% | 12 meses | Letra de cambio | 070-173981 |
| | | **TOTAL** | **$158.000.000** | | | | | | | |

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

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

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

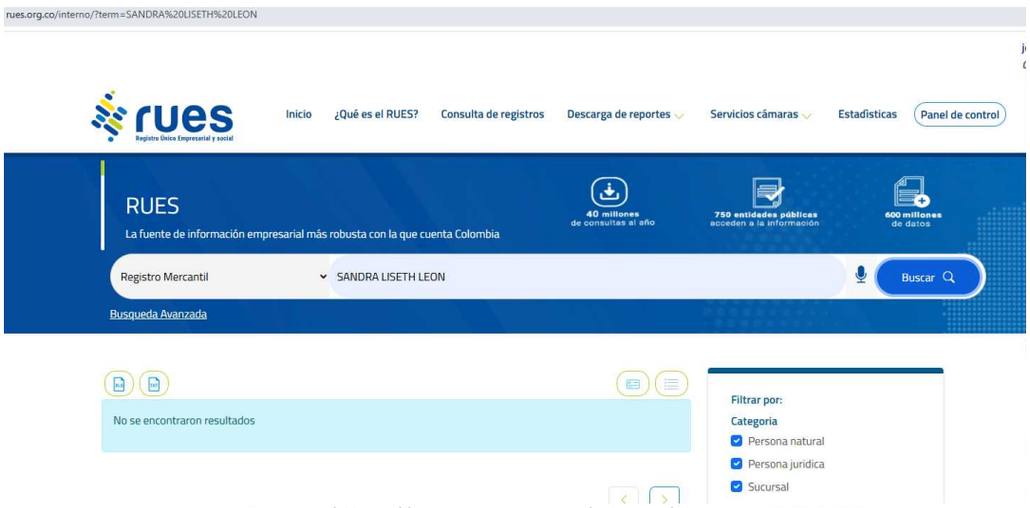
a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

De conformidad con la remisión efectuada por la Superintendencia Financiera, mediante auto identificado con radicado 2023-01-813733 del 9 de octubre de 2023, la Dirección de Intervención Judicial de la Superintendencia de Sociedades, en los términos de los artículos 8 y 9 del Decreto 4334 de 2008 ordenó la toma de posesión de los negocios de la sociedad y las demás medidas pertinentes para la devolución de los recursos captados del público y se designó a la auxiliar de la justicia Carla Andrea Noriega como Agente Interventora.

**TERCERO. SUJETOS DE ESTA MEDIDA**

Es sujeto de esta medida la señora **SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA**, identificada con cédula de ciudadanía 1.007.362.393.

En relación con la señora **SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA**, según el Registro Único Empresarial y Social - RUES, información que reposa en el expediente de la investigación adelantada por la Superintendencia de Sociedades, no se observaron anotaciones:




*Fuente: https://www.rues.org.co/interno/?term=1007362393*

**CUARTO. CONOCIMIENTO DE LOS HECHOS Y ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

El 15 de febrero de 2024 la Agente Interventora informó mediante radicado 2025-01-725666 que, dentro de las reclamaciones presentadas por los afectados, evidenció la participación de SANDRA LISETH LEON GARCIA identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.007.362.393, dentro de la operación de captación masiva adelantada por JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS. Para acreditar sus manifestaciones, aportó pagarés, contratos de mutuo y contratos de anticresis suscritos por SANDRA LISETH LEON GARCIA en conjunto con los mencionados intervenidos, así como escrituras públicas de inmuebles de su propiedad que hacían parte del esquema de la captación.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

En particular, la agente interventora, manifestó:

> 3. Dentro del término de reclamaciones de los afectados, se presentaron pruebas donde endilgan participación de los señores Joel Alirio Pedroza Guevara, Sandra Liseth Leon Garcia, esta última incluso presentó a los afectados como respaldos inmuebles de la Señora Sandra Liseth Leon Garcia y en algunos casos suscribió como deudora solidaria de letras de cambio, contratos de anticresis, escrituras publicas
>
> Teniendo el gran volumen de documentos en el siguiente link encontraran los archivos prueba de lo afirmado donde también los reclamantes Rad. 17 Mary Leydi Sandoval rivera, Rad. 27 Alfonso Valderrama Valderrama, Rad. 28 Mariela Benavides, Rad. 34 Angie Paola Vargas, Rad. 39 Henry Martin, Rad. 40 Gina Fernanda Cuervo, Rad. 46 Martha Cecilia Agudelo, Rad. 57 Amelia Wilches, Rad. 61 David Ricardo Pineda, Rad 69 Claudia Patricia Cepeda, Rad. 76 Claudia Patricia Garavito, Rad. 77 Haddy Kari Manosalva, Rad. 77 Haddy Kari Manosalva, Rad. 82 Karen Camacho

*Fuente: Radicado 2024-01-066197*

Algunos extractos de las reclamaciones presentadas por los afectados del esquema de captación pueden observarse en la siguiente imagen:

> Debido al incumplimiento en el contrato Mercantil N° 17092021A entre el Sr Joel Alirio Pedroza Guevara con CC 1.090.406.294 de Cúcuta (Mutuario 1), Sandra Liseth León García con CC 1.007.362.393 de Tame Arauca (Mutuario 2) y Julio Cesar Mesa Sierra, con CC 74.182.037 de Sogamoso - Boyacá (El Mutuante). Solicito la devolución del capital $27.000.000 (Veintisiete Millones de pesos M/cte), los cuales fueron entregados el 17 de Septiembre de 2021 a Luxury House.
>
> Yo, **DIANA XIMENA SIERRA CARDENAS**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 46.382.392 de Sogamoso – Boyacá, en calidad de victima, comedidamente concurro ante su honorable despacho como agente interventora, con el fin de solicitar respetuosamente la solicitud de devolución de dinero el cual corresponde a DIEZ MILLONES DE PESOS MC/TE ( $10.000.000), el cual se le entrego al señor JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, identificado con C.C. No. 1.090.406.294 de Cúcuta, SANDRA LISETH LEON GARCIA, mayor de edad, vecina de Tame Arauca, identificada con la C.C. No. 1.007.362.393 de Tame, y de la persona jurídica LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S., identificado con el número de Nit. 901484947-4, los cuales hasta la fecha no se han manifestado ni han dado cumplimiento con sus obligaciones.
>
> Yo **LORENA ANDREA BARINAS CARDOZO**, mayor de edad, identificado(a) con cédulade ciudadanía No. 1.057.595.558 de Sogamoso en calidad de víctima, comedidamente concurro ante su Honorable Despacho como agente interventora, con el fin de solicitar respetuosamente la solicitud de devolución de dinero el cual corresponde a Diez millones de pesos ($10.000.000) el cual se le entrego al señor **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.090.406.294 de Cúcuta, **SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA**, mayor de edad, vecina de Tame, (Arauca), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.007.362.393 de Tame, y de la persona jurídica **LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, identificado con **NIT 901484947-4**, los cuales hasta la fecha no se han manifestado ni han dado cumplimiento con sus obligaciones.

*Fuente: Radicado 2024-01-066197*

En ese sentido, a partir de la información allegada y haciendo uso de recursos internos y externos, se adelantó la investigación administrativa correspondiente por parte del Grupo de Investigaciones Administrativas por Captación de esta delegatura.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

## QUINTO. CONSIDERACIONES

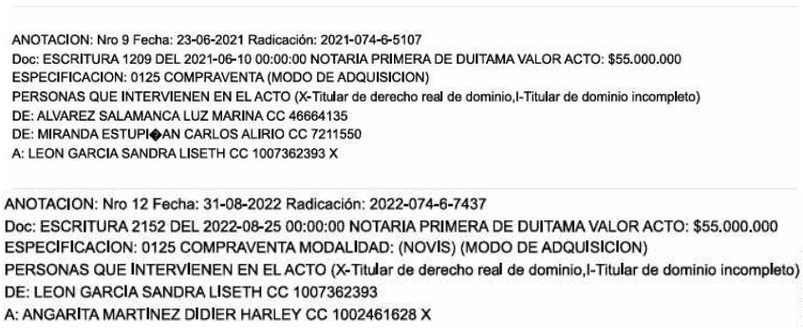
Consultado el certificado de existencia y representación legal de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO SAS emitido el 13 de mayo de 2021 se observó que, por medio de documento privado del 11 de mayo del Accionista Único, inscrito en la Cámara de Comercio de Duitama, se designó a SANDRA LISETH LEON GARCÍA como subgerente-representante legal suplente de esa sociedad.

### 5.1 Cuestión preliminar: Inmuebles utilizados como garantía aparente de cumplimiento de los negocios jurídicos suscritos

Antes de exponer el análisis desplegado por esta Delegatura frente a las actividades ejecutadas por la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, resulta necesario hacer una contextualización respecto de los bienes que sirvieron como garantía aparente para el pago de las obligaciones contraídas a través de los contratos de mutuo y que también fueron objeto de los denominados contratos de anticresis suscritos por la investigada. Se observó lo siguiente:

a. Inmueble ubicado en la carrera 18 # 3 – 27, conjunto Colina Real Alamos PH, apartamento 4 – 101 identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 074-101734 de la ciudad de Duitama:

Revisadas las anotaciones que reposan en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se observó que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA adquirió la propiedad de este inmueble el 23 de junio del año 2021. Posteriormente, este fue enajenado mediante un acto de compraventa a Didier Harley Angarita Martínez mediante Escritura Pública 2152 de 25 de agosto de 2022, registrada el 31 de agosto de 2022 quien actualmente es el titular del derecho de domino sobre el inmueble, conforme anotación No. 12 del certificado de tradición y libertad del inmueble.


ANOTACION: Nro 9 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-074-6-5107
Doc: ESCRITURA 1209 DEL 2021-06-10 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $55.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ SALAMANCA LUZ MARINA CC 46664135
DE: MIRANDA ESTUPI◆AN CARLOS ALIRIO CC 7211550
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 31-08-2022 Radicación: 2022-074-6-7437
Doc: ESCRITURA 2152 DEL 2022-08-25 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $55.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393
A: ANGARITA MARTINEZ DIDIER HARLEY CC 1002461628 X

*Fuente: Ventanilla única de Registro 23-04-2026*

b. Inmueble ubicado en la carrera. 3 A # 14 – 153 (depósito 1), identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 074-117048 de la ciudad de Duitama:

Al verificar las anotaciones que reposan en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se evidenció que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA tuvo la calidad de propietaria del inmueble desde el 27 de mayo de 2021 hasta el 16 de enero de 2023, cuando

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

el bien fue objeto de enajenación a Luis Eduardo Rodríguez Gutiérrez, mediante Escritura Pública No. 3221 de 9 de diciembre de 2022 como se puede observar en las anotaciones No. 2 y 4 del certificado de tradición y libertad del inmueble.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-074-6-1709
Doc: ESCRITURA 402 DEL 2020-02-28 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-074-6-4297
Doc: ESCRITURA 1086 DEL 2021-05-25 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $1.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-074-6-1310
Doc: ESCRITURA 294 DEL 2022-02-21 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $60.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA EN PRIMER GRADO. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-074-6-93
Doc: ESCRITURA 3221 DEL 2022-12-09 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $6.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-07-2024 Radicación: 2024-074-6-4948
Doc: ESCRITURA 1443 DEL 2024-07-04 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $7.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 26-02-2025 Radicación: 2025-074-6-1210
Doc: CERTIFICADO 269 DEL 2022-12-09 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $60.000.000
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESTE Y OTRO, CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA 294 DEL 21-02-2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393

*Fuente: Ventanilla única de Registro 23-04-2026*

c. Inmueble ubicado en la carrera 3 A # 14 – 157 apartamento 501 identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 074-117055 de la ciudad de Duitama:

SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA obtuvo el derecho real de dominio de este bien inmueble el 27 de mayo de 2021 bajo la modalidad de compraventa, hasta el 16 de enero de 2023 cuando fue vendido a Luis Eduardo Rodríguez Gutiérrez, mediante Escritura Pública No. 3221 de 9 de diciembre de 2022 como se puede observar en las anotaciones No. 2 y 4 del certificado de tradición y libertad del inmueble.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-074-6-1709
Doc: ESCRITURA 402 DEL 2020-02-28 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-074-6-4297
Doc: ESCRITURA 1086 DEL 2021-05-25 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $24.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-074-6-1310
Doc: ESCRITURA 294 DEL 2022-02-21 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $60.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA EN PRIMER GRADO. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-074-6-93
Doc: ESCRITURA 3221 DEL 2022-12-09 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $33.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-07-2024 Radicación: 2024-074-6-4948
Doc: ESCRITURA 1443 DEL 2024-07-04 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $36.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 26-02-2025 Radicación: 2025-074-6-1210
Doc: CERTIFICADO 269 DEL 2022-12-09 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $60.000.000
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESTE Y OTRO, CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA 294 DEL 21-02-2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ LUIS EDUARDO CC 1069736381
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 15-04-2025 Radicación: 2025-074-6-2659
Doc: ESCRITURA 568 DEL 2025-03-25 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $86.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785
A: ESPITIA BECERRA TANIA CC 46454897 X

*Fuente: Ventanilla única de Registro 23-04-2026*

d. Inmueble ubicado en la carrera 3 A # 14 – 157 apartamento 502 identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 074-117056 de la ciudad de Duitama:

Al verificar la información que reposa en la base de datos VUR, se observa que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA adquirió la propiedad del inmueble mediante compraventa realizada el 25 de mayo de 2021 a través de la Escritura Pública No. 1087, conforme anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad de fecha 27 de mayo de 2021. Por su parte, conforme con la anotación No. 3 del certificado de tradición y libertad, mediante escritura pública No. 1388 del 30 de junio de 2021, registrada el 11 de octubre de 2021 SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA vendió la propiedad a Enrique Jaimes Jaime quien a su vez vendió dicho bien a la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

el 15 de diciembre de 2021 mediante Escritura Pública No. 2969 registrada el 8 de febrero de 2023.

Posteriormente, la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS. vendió el inmueble a Fredy Leonardo Dallos Rincón el 7 de febrero de 2023 tal y como da cuenta la Escritura Publica No. 0142.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-074-6-1709
Doc: ESCRITURA 402 DEL 2020-02-28 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-074-6-4298
Doc: ESCRITURA 1087 DEL 2021-05-25 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $25.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 11-10-2021 Radicación: 2021-074-6-9100
Doc: ESCRITURA 1388 DEL 2021-06-30 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $25.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

A: JAIMES JAIME ENRIQUE CC 14249776 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-074-6-11542
Doc: ESCRITURA 2969 DEL 2021-12-15 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $25.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JAIMES JAIME ENRIQUE CC 14249776
A: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. LUH S.A.S. NIT. 9014849474 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-074-6-10244
Doc: ESCRITURA 2904 DEL 2022-11-11 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. LUH S.A.S. NIT. 9014849474
A: DALLOS RINCON FREDY LEONARDO CC 1050200564

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 08-02-2023 Radicación: 2023-074-6-844
Doc: ESCRITURA 0142 DEL 2023-02-07 09:06:12 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $20.000.000
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE H�POTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA N° 2904 DE 11/11/2022 DE LA NOTARIA 1 DE DUITAMA. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DALLOS RINCON FREDY LEONARDO CC 1050200564
A: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. LUH S.A.S. NIT. 9014849474

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 08-02-2023 Radicación: 2023-074-6-844
Doc: ESCRITURA 0142 DEL 2023-02-07 09:06:12 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $35.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. LUH S.A.S. NIT. 9014849474
A: DALLOS RINCON FREDY LEONARDO CC 1050200564 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 19-09-2024 Radicación: 2024-074-6-7144
Doc: ESCRITURA 2041 DEL 2024-09-06 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $37.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DALLOS RINCON FREDY LEONARDO CC 1050200564
A: RODRIGUEZ LANCHEROS LUZ MARINA CC 20905858 X

Fuente: Ventanilla única de Registro 23-04-2026

## 5.2 Conceptualización jurídica

Considerando que dentro del esquema de captación conformado por JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS se identificó la utilización de diferentes negocios y bienes jurídicos para relacionarse con el público y obtener el desembolso de dinero en su favor sin gozar de autorización legal para ello, tales como, contratos de mutuo, contratos de inversión y de anticresis, pagarés y letras de cambio suscritos por SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en compañía de los intervenidos, se considera necesario hacer una conceptualización inicial de tales figuras jurídicas que ayude a determinar el grado de responsabilidad de SANDRA LISETH LEON GARCIA en la configuración de la defraudación y cómo su actuar resultó efectivo en la materialización de las actividades de captación.

1.1. Contrato de mutuo - Definición

De conformidad con lo dispuesto en el Código Civil, el mutuo es un contrato en virtud del cual una persona le entrega a otra una cosa fungible, con la obligación

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

de restituir otro tanto de iguales calidades y género[4]. Para perfeccionar este negocio jurídico es indispensable realizar la tradición, que implica la transferencia del dominio de la cosa[5].

Esta estructura, de entrega de una suma de dinero con obligación de restitución, constituye una de las modalidades contractuales a través de las cuales puede materializarse la captación masiva y habitual de recursos del público. En efecto, el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, incluyó expresamente el mutuo, con o sin interés, entre los contratos susceptibles de configurar captación cuando las obligaciones se adquieren con más de veinte personas, junto con otros mecanismos que implican recepción de recursos sin contraprestación de bienes o servicios.

Esta precisión resulta especialmente relevante para la identificación del esquema que pueda configurar supuestos de captación masiva y habitual de recursos del público sin autorización, en los términos del Decreto 4334 de 2008 y del artículo 2.18.2.1. del Decreto 1068 de 2015 que comprende, en general, cualquier mecanismo jurídico que suponga la recepción o administración de recursos del público sin contraprestación de bienes o servicios o la recepción de los mismos mediante la modalidad de operaciones no autorizadas tales como pirámides, tarjetas prepago, venta de servicios y otras operaciones semejantes a cambio de bienes, servicios o rendimientos sin explicación financiera razonable.

El contrato de mutuo puede tener naturaleza civil o comercial, clasificación que depende de criterios previstos en la ley para determinar el carácter mercantil de los actos y la calidad de comerciante de las partes. En el mutuo comercial se presumen pactados intereses, salvo estipulación en contrario, sin perjuicio de los límites legales en materia de usura.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia *"la cuestión central de este contrato se remite, por tanto, a la tradición cuanto presupuesto iuris imprescindible para la constitución del mutuo, consistente en la entrega a tal título de determinada cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otro tanto de idéntico género y calidad"*[6].

Función del mutuo en esquemas de captación

El mutuo puede ser un vehículo legítimo de financiación entre particulares, pero también un instrumento para captar recursos del público sin autorización en cuanto se cumplen los presupuestos legales de esta infracción administrativa.

En estos casos, la denominación contractual no impide la aplicación del régimen de intervención ni de las sanciones correspondientes, pues las autoridades atienden a la realidad económica de las operaciones, su carácter masivo o habitual y la existencia de obligaciones generalizadas de pago de rendimientos.

[4] Articulo 2221 Código Civil
[5] Articulo 2222 y 2223 Ibidem
[6] Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia del 18 de agosto de 2010, exp. 15001-3103-001-2002-00016-01

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

De tal suerte que, aunque el mutuo es lícito en sí mismo, su utilización para recibir recursos de múltiples personas, sin autorización estatal y excediendo los límites establecidos en la ley, implica su calificación como instrumento de captación masiva y habitual de dineros del público.

1.2. Contratos de Anticresis

El contrato de anticresis es aquel por medio del cual una parte (deudor) entrega un bien inmueble a otra (acreedor) para que esta se pague con los frutos que dicho bien genere, usualmente cánones de arrendamiento, los cuales se imputan al saldo de una obligación preexistente. Se trata, por tanto, de un instrumento de garantía y de pago, mediante el cual las partes acuerdan que la obligación se satisfaga con el usufructo del bien, sin que ello implique transferencia alguna del derecho de dominio[7].

La ley es clara en señalar que en la anticresis solo se entrega el usufructo del inmueble y no su propiedad, de modo que, aunque vencido el plazo contractual no se haya extinguido en su totalidad la obligación, el acreedor anticrético no puede exigir la propiedad del bien[8], pues su posición jurídica se limita al goce y administración de este mientras subsista la deuda. Este contrato se perfecciona con la entrega material del bien inmueble al acreedor[9], y no simplemente con la firma del documento; la tradición de la tenencia o posesión es un elemento esencial, pues solo a partir de ella el acreedor queda legitimado para percibir los frutos y destinarlos al pago del crédito.

En cuanto a su régimen, el acreedor anticrético tiene, en lo pertinente, derechos y obligaciones semejantes a los de un arrendatario[10], debe conservar el inmueble, usarlo conforme a su destinación y responder por los deterioros que excedan el desgaste normal, sin que pueda disponer de él como si fuera propietario; adicionalmente, las partes pueden pactar la compensación de los intereses con los frutos producidos por el bien, de manera que estos se apliquen al pago tanto del capital como de los réditos, dentro de los límites legales.

Por último, el Código Civil dispone que el deudor no puede exigir la restitución del inmueble hasta el cumplimiento total de la obligación garantizada, mientras que el acreedor sí puede restituir el bien en cualquier momento y perseguir el pago del crédito por otros medios legales, sin perjuicio de lo estipulado en el contrato. Este diseño refuerza el carácter accesorio de la anticresis, ligada siempre a la existencia de una deuda principal que se paga con los frutos del bien dado en garantía.

Desde la perspectiva jurídica, la anticresis exige, como elemento esencial, la entrega de la cosa inmueble al acreedor, a título de tenencia o posesión, para que este pueda percibir sus frutos y aplicarlos al pago del crédito; la ausencia de tradición material del bien comporta, por tanto, la inexistencia del contrato, al faltar un requisito constitutivo del negocio.

[7] Articulo2458 del Código Civil
[8] Articulo 2461 y 2464 Ibidem
[9] Articulo 2458 y 2460 Ibidem
[10] Artículo 2463 Ibidem

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

### 1.3. Letra de cambio (título-valor) - Definición

En su calidad de título-valor, en los términos del Código de Comercio, la letra de cambio es un documento que incorpora un derecho crediticio cierto, literal, autónomo y negociable. Así, se constituye un documento de contenido crediticio que por regla general cumple una función económica de garantía de pago de una suma de dinero. La letra de cambio se estructura como una orden incondicional de pago, en el cual un sujeto denominado girador ordena a otro, el girado, que pague una suma determinada de dinero a un tercero beneficiario o al propio girador, siendo posible incluso que el documento se gire "a cargo del mismo girador", evento en el cual este queda obligado como aceptante, conforme al artículo 676 del Código de Comercio y a la interpretación reiterada de la jurisdicción civil.

Además de los requisitos generales del artículo 621 del Código de Comercio, la letra de cambio debe contener, por mandato del artículo 671 ibídem: (i) la orden incondicional de pagar una suma determinada de dinero; (ii) el nombre del girado; (iii) la forma de vencimiento; y (iv) la indicación de si el pago se hará a la orden o al portador, entre otros requisitos formales esenciales para su validez como título–valor[11].

En cuanto a su vencimiento de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 673 del Código de Comercio[12] prevé diversas modalidades: a la vista; a un día cierto (época fijada por las partes); a un día cierto después de la fecha o de la vista; o con vencimientos ciertos sucesivos, configurando un régimen flexible que permite adaptar la exigibilidad del crédito a las necesidades de las partes en la relación cambiaria.

Con respecto a su aceptación, el Código de Comercio dispone que esta se realizará de forma incondicional, si bien el girado puede limitarla a una parte del valor o a determinados coobligados; no obstante, cuando se introduce una modalidad distinta a las admitidas, se entiende que no hay aceptación cambiaria, pero el firmante queda comprometido en los términos de la declaración que haya suscrito, preservándose así la fuerza ejecutiva del documento frente a quien emite la manifestación de voluntad.[13].

### 1.4. Pagaré (Título-valor) - Definición

El pagaré es un título valor que se rige por los principios de literalidad y autonomía propios de la disciplina cambiaria: siempre que cumpla los requisitos legales, incorpora un derecho económico autónomo e independiente, de modo que la obligación patrimonial consignada no corre, en principio, la misma suerte del negocio causal que dio lugar a su emisión, quedando el suscriptor obligado conforme al tenor literal del documento y no a las vicisitudes extrínsecas de la relación subyacente.

[11] Articulo 671 Ibidem
[12] Artículo 673 Ibidem
[13] Articulo 687 y 689 Ibidem

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

De acuerdo con el artículo 621 del Código de Comercio, todo título-valor debe contener, como requisitos generales: (i) la mención del derecho que en el título se incorpora y (ii) la firma de quien lo crea, pudiendo esta última ser sustituida por un signo o contraseña bajo responsabilidad del creador; a falta de mención de lugar o fecha de creación, se reputan como tales el lugar y la fecha de entrega del documento.

Adicionalmente, el artículo 709 del Código de Comercio exige para el pagaré, como requisitos particulares: (i) la promesa de pagar una suma determinada de dinero; (ii) el nombre de la persona a quien debe hacerse el pago (acreedor o beneficiario), salvo las hipótesis de títulos al portador; y (iii) la forma de vencimiento, que permite fijar la exigibilidad temporal de la obligación cambiaria.

Al pagaré le son aplicables, en lo pertinente, las normas concernientes a la letra de cambio[14] entre ellas las relativas al pacto de intereses; en materia de títulos-valores la cláusula de intereses puede estipularse a una tasa fija o a una tasa corriente, pero debe optarse por una sola modalidad para respetar el principio de literalidad y garantizar certeza en el contenido obligacional del título.[15].

## 5.3 Análisis de la información recaudada

Mediante radicado 2025-01-725666 de fecha 17 de octubre de 2025, la agente interventora de JOEL ALIRIO PEDROZA y de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIA Y CONSTRUCTOR SAS aportó información que permitió establecer que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA actuó como contratante, suscriptora o garante en un total de 38 instrumentos de naturaleza obligacional, conforme se evidencia en las imágenes que se relacionan a continuación:

[14] Artículo 711 del Código de Comercio
[15] Artículo 672 Ibidem

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | DIANA XIMENA SIERRA CARDENAS | 46.382.392 | SOLICITUD DE DEVOLUCION | | X | 10.000.000,00 |
| 8 | MARY LEIDY SANDOVAL RIVERA | 1.052.400.488 | CONTRATO DE INVERSION DE CAPITAL | X | X | 15.000.000,00 |
| 9 | MARY LEIDY SANDOVAL RIVERA | 1.052.400.488 | SOLICITUD DEVOLUCION Y ESCRITURA | | X | 10.000.000,00 |
| 10 | ALFONSO VALDERRAMA VALDERRAMA | 7.220.556 | CONTRATO DE INVERSION DE CAPITAL | | X | 20.000.000,00 |
| 11 | MARIELA BENAVIDES BECERRA | 23.810.247 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 12 | LEIDY AMAYA RIVERA | 1.052.380.869 | CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION | | X | 23.000.000,00 |
| 13 | ANGIE PAOLA VARGAS ORTIZ | 1.022.354.844 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 13.000.000,00 |
| 14 | MARIA MARLEN ADAME ESPEJO | 23.552.041 | ESCRITURA PUBLICA | | X | 30.000.000,00 |
| 15 | HENRY MARTIN MESA CAMARGO | 1.057.588.446 | CONTRATO DE ANTICRESIS | | X | 26.000.000,00 |
| 16 | GINNA FERNANDA CUERVO A | 1.052.406.496 | CONTRATO DE ANTICRESIS | | | 20.000.000,00 |
| 17 | GONZALO BUITRAGO LOPEZ | 7.168.660 | CERTIFICADO MERCANTIL | | X | 60.000.000,00 |
| 18 | WILLIAM MAURICIO MARTINEZ | 74.184.149 | CONTRATO DE MUTUO MERCANTIL | | X | 22.000.000,00 |
| 19 | MARTHA CECILIA AGUDELO MONTOYA | 24.330.737 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 40.000.000,00 |
| 20 | AMELIA WILCHES AVELLA | 46.359.751 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 10.000.000,00 |
| 21 | DAVID RICARDO PINEDA CALIXTO | 74.084.418 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | X | 22.000.000,00 |
| 22 | CLAUDIA PATRICIA CEPEDA SANTOS | 46.671.078 | CONTRATO DE ANTICRESIS | | X | 18.000.000,00 |
| 23 | CLAUDIA PATRICIA GARAVITO AYALA | 23.914.089 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 15.000.000,00 |
| 24 | HADDY KARI MANOSALVA MENDOZA | 1.052.386.105 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 25 | LIGIA ASTRID MOLANO | 46.673.396 | SOLICITUD | | X | 46.000.000,00 |
| 26 | ERIKA ALEJANDRA CAMACHO | 1.002.527.890 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 18.000.000,00 |
| 27 | KAREN DAYANA CAMACHO LOPEZ | 1.007.395.387 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 28 | VIVIANA ISABEL CAMARGO | 46.456.237 | CONTRATO - ESCRITURA PUBLICA | | | 50.000.000,00 |
| 29 | EVELIN YISMAR BOLIVAR GIL | 1.092.354.220 | CONTRATO - ESCRITURA PUBLICA | | | 20.000.000,00 |
| 30 | JOSE VICENTE LOPEZ AVILA | 4.130.777 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 31 | JULIANA EDITH PAYOME FRANCO | 46.361.171 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 35.000.000,00 |
| 32 | JULIANA EDITH PAYOME FRANCO | 46.361.171 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 18.000.000,00 |
| 33 | EDWIM LEONARDO ALBINO ALVAREZ | 1.052.386.399 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 300.000.000,00 |

| No. | NOMBRE AFECTADO | CEDULA | DOCUMENTO SOPORTE | LETRA | PAGARE | VALOR CONTRACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | JULIO CESAR MESA SIERRA | 74.182.037 | CONTRATO DE MUTUO MERCANTIL | | X | 27.000.000,00 |
| 2 | NANCY EDITH ALARCON MORENO | 52.993.171 | CONTRATO DE MUTUO MERCANTIL | | X | 20.000.000,00 |
| 3 | MAYRA ALEJANDRA LOPEZ M | 1.053.584.807 | CONTRATO DE ANTICRESIS Y DE MUTUO | X | X | 20.000.000,00 |
| 4 | MAYRA ALEJANDRA LOPEZ M | 1.053.584.807 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | X | 30.000.000,00 |
| 5 | ELIZABETH LOPEZ MANOSALVA | 23.801.972 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 6 | LORENA ANDREA BARINAS CARDOZO | 1.057.595.558 | CONTRATO DE INVERSION DE CAPITAL | X | | 10.000.000,00 |
| 34 | ALEX FERNANDO OCHOA | 74.376.476 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 10.000.000,00 |
| 35 | LEYDI JHOANA VARGAS GUEVARA | 1.057.578.309 | CONTRATO DE ANTICRESIS | | | 20.000.000,00 |
| 36 | EMMA NEDY PICO REYES | 23.430.153 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 20.000.000,00 |
| 37 | ELBA LUCIA PICO REYEZ | 23.430.347 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 10.000.000,00 |
| 38 | NOHORA DIASMIN RODRIGUEZ B | 46.673.858 | CONTRATO DE ANTICRESIS | X | | 10.000.000,00 |
| | TOTAL | | | | | 1.118.000.000,00 |

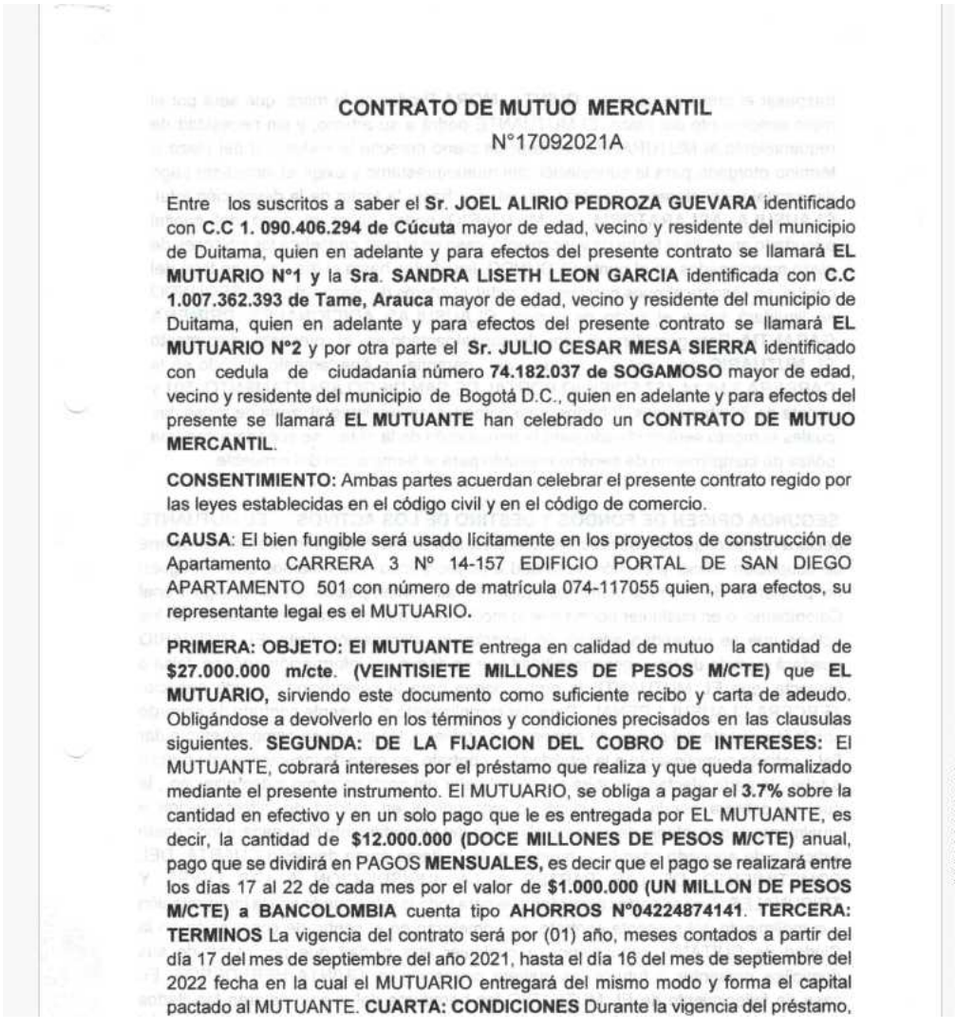
*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

## 5.4 La celebración de contratos de mutuo dentro del esquema de captación y la participación determinante de Sandra Liseth León García

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

Verificada la información aportada por la agente interventora se estableció que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA suscribió tres contratos de mutuo mercantil en calidad de "mutuaria 2" junto con JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, quien actuó en calidad de "mutuario 1".

Los contratos de mutuo corresponden más o menos al mismo modelo, por lo cual se trae la siguiente imagen de una parte del contenido de esos negocios jurídicos:



**CONTRATO DE MUTUO MERCANTIL**

N°17092021A

Entre los suscritos a saber el **Sr. JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA** identificado con **C.C 1. 090.406.294 de Cúcuta** mayor de edad, vecino y residente del municipio de Duitama, quien en adelante y para efectos del presente contrato se llamará **EL MUTUARIO N°1** y la **Sra. SANDRA LISETH LEON GARCIA** identificada con **C.C 1.007.362.393 de Tame, Arauca** mayor de edad, vecino y residente del municipio de Duitama, quien en adelante y para efectos del presente contrato se llamará **EL MUTUARIO N°2** y por otra parte el **Sr. JULIO CESAR MESA SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía número **74.182.037 de SOGAMOSO** mayor de edad, vecino y residente del municipio de Bogotá D.C., quien en adelante y para efectos del presente se llamará **EL MUTUANTE** han celebrado un **CONTRATO DE MUTUO MERCANTIL**.

**CONSENTIMIENTO:** Ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato regido por las leyes establecidas en el código civil y en el código de comercio.

**CAUSA**: El bien fungible será usado lícitamente en los proyectos de construcción de Apartamento CARRERA 3 Nº 14-157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501 con número de matrícula 074-117055 quien, para efectos, su representante legal es el MUTUARIO.

**PRIMERA: OBJETO: El MUTUANTE** entrega en calidad de mutuo la cantidad de **$27.000.000 m/cte. (VEINTISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE)** que **EL MUTUARIO,** sirviendo este documento como suficiente recibo y carta de adeudo. Obligándose a devolverlo en los términos y condiciones precisados en las clausulas siguientes. **SEGUNDA: DE LA FIJACION DEL COBRO DE INTERESES:** El MUTUANTE, cobrará intereses por el préstamo que realiza y que queda formalizado mediante el presente instrumento. El MUTUARIO, se obliga a pagar el **3.7%** sobre la cantidad en efectivo y en un solo pago que le es entregada por EL MUTUANTE, es decir, la cantidad de **$12.000.000 (DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE)** anual, pago que se dividirá en PAGOS **MENSUALES,** es decir que el pago se realizará entre los días 17 al 22 de cada mes por el valor de **$1.000.000 (UN MILLON DE PESOS M/CTE) a BANCOLOMBIA** cuenta tipo **AHORROS N°04224874141**. **TERCERA: TERMINOS** La vigencia del contrato será por (01) año, meses contados a partir del día 17 del mes de septiembre del año 2021, hasta el día 16 del mes de septiembre del 2022 fecha en la cual el MUTUARIO entregará del mismo modo y forma el capital pactado al MUTUANTE. **CUARTA: CONDICIONES** Durante la vigencia del préstamo,

Los contratos de mutuo celebrados por SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA son los siguientes:

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

*Tabla 1*

| Nombre mutuante | Tipo ID | Identificación | Valor | Forma de pago | Proyecto de construcción/terminación de obra y dado como "prenda de garantía" | Propiedad del Inmueble dado "en prenda de garantía" | Mutuario | Fecha del contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Julio Cesar Mesa Sierra | CC | 74182037 | $ 27.000.000 | $12,000,000 anual de que se divide en pagos mensuales desde el 16/09/2021 | Inmueble ubicado en la CR 3 # 14-157 AP 501 – Duitama | Sandra Liseth León García | Mutuario 1: Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio) Mutuario 2: Sandra Liseth León García (en nombre propio) | 17/09/2021 |
| Nancy Edith Alarcon Moreno | CC | 52993171 | $ 20.000.000 | $700,000 de forma mensual por 1 año desde el 23/09/2021 | Inmueble ubicado en la CR 3 # 14-157 AP 501 – Duitama | Sandra Liseth León García | Mutuario 1: Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio) Mutuario 2: Sandra Liseth León García (en nombre propio) | 23/09/2021 |
| William Mauricio Martínez Fuquen - Juliana María Suancha Hernández | CC | 74184149 - 1057571613 | $ 22.000.000 | $880,000 de forma mensual por 1 año | Bien inmueble ubicado en la CR 3 # 14-157 AP 501 - Duitama | Sandra Liseth León García | Mutuario 1: Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio) Mutuario 2: Sandra Liseth León García (en nombre propio) | 20/09/2021 |

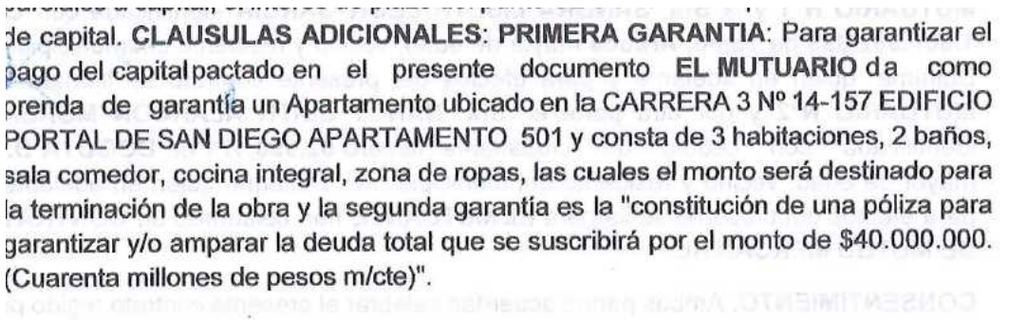
*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

Las partes de los contratos de mutuo consienten en que el bien fungible (dinero) será usado lícitamente en los proyectos de construcción del Apartamento CARRERA 3 No 14-157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501 con número de matrícula 074-117055 quien, para efectos, su representante legal es el MUTUARIO, inmueble que más adelante en la cláusula adicional primera, se da en "prenda de garantía" y aparece descrito con todas las áreas de un apartamento ya construido. Además, se ofrece una póliza de cumplimiento de *"servicio prestado para la terminación del inmueble"* en el contrato de Julio César Mesa Sierra Mesa; en el caso de William Mauricio Martinez y Juliana Suancha se ofreció una póliza de cumplimiento del servicio prestado para la terminación del inmueble.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

Ahora bien, el caso de la mutuante Nancy Edith Alarcón Moreno, es especialmente ilustrativo de la defraudación en la que participó directamente SANDRA LISETH LEÓN GARCIA.

Veamos la cláusula de garantía pactada en ese contrato de mutuo:



de capital. **CLAUSULAS ADICIONALES**: **PRIMERA GARANTIA**: Para garantizar el pago del capital pactado en el presente documento **EL MUTUARIO** da como prenda de garantía un Apartamento ubicado en la CARRERA 3 Nº 14-157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501 y consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral, zona de ropas, las cuales el monto será destinado para la terminación de la obra y la segunda garantía es la "constitución de una póliza para garantizar y/o amparar la deuda total que se suscribirá por el monto de $40.000.000. (Cuarenta millones de pesos m/cte)".

Dentro de la información aportada por la agente interventora, se puede observar la carátula de un seguro de cumplimiento donde aparece como tomador la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS y como asegurada y beneficiaria la señora Nancy Edith Alarcón Moreno, siendo el objeto del seguro "*el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato No. Contrato de prestación de servicios suscrito entre Grupo Inmobiliario y Constructor Luxury House SAS y Nancy Edith Alarcón Moreno de prestación de servicios cuyo objeto es: el contratista se compromete con el contratante a prestar de manera diligente y con plena autonomía, los servicios de obra de construcción, en la cláusula segunda se detallan las actividades*". Lo anterior, se recuerda, en el marco de un contrato de mutuo suscrito entre una afectada (Nancy Edith Alarcón Moreno) y los intervenidos junto con SANDRA LISETH LEÓN GARCIA.

Al respecto, es importante indicar que, como lo refirió la compañía de seguros al objetar el reclamo, el recaudo del valor asegurado por un incumplimiento nunca iba a ser posible en los términos expuestos, pues lo que se pretendía reclamar era el incumplimiento de las prestaciones de un contrato de mutuo, no del contrato de prestación de servicios de obra afianzado, que era el riesgo asegurado.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

SEGUROS DEL ESTADO S.A.
NIT. 860.009.578-6

**PÓLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO PARTICULAR**
**PARTICULAR**

| CIUDAD DE EXPEDICIÓN: | SUCURSAL: | COD. SUCURSAL: | NO. PÓLIZA: | ANEXO: |
|---|---|---|---|---|
| TUNJA | TUNJA | 39 | 39-47-101001366 | 0 |

| FECHA EXPEDICIÓN: | | | VIGENCIA DESDE: | | | A LAS: | VIGENCIA HASTA: | | | A LAS: | TIPO MOVIMIENTO: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DÍA: | MES: | AÑO: | DÍA: | MES: | AÑO: | HORAS: | DÍA: | MES: | AÑO: | HORAS: | |
| 03 | 11 | 2021 | 04 | 10 | 2021 | 00:00 | 01 | 12 | 2022 | 23:59 | EMISIÓN ORIGINAL |

**DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO**

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S | | IDENTIFICACIÓN: NIT. 901,484,947-4 |
|---|---|---|
| DIRECCIÓN: CENTRO COMERCIAL LOS ALPES LOC | CIUDAD: DUITAMA - BOYACA | TELÉFONO: 3202179930 |

**DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO**

| ASEGURADO/ BENEFICIARIO: ALARCON MORENO NANCY EDITH | | IDENTIFICACIÓN: C.C. :52,993,171 |
|---|---|---|
| DIRECCIÓN: CR 1 NRO. 11 - 33 | CIUDAD: BOGOTÁ, D.C. - DISTRITO CAPITAL | TELÉFONO: 3212405780 |
| ADICIONAL: | | |

**OBJETO DEL SEGURO**

CON SUJECIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE SE ANEXAN E-CU-002A RIEDIS FEBRERO 2013, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA Y QUE EL ASEGURADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y HASTA EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTIZA:

EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO NO. CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS SUSCRITO ENTRE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR LUXURY HOUSE SAS Y NANCY EDITH ALARCON MORENO DE PRESTACION DE SERVICIOS CUYO OBJETO ES: EL CONTRATISTA SE COMPROMETE CON EL CONTRATANTE A PRESTAR DE MANERA DILIGENTE Y CON PLENA AUTONOMIA, LOS SERVICIOS DE OBRA DE CONSTRUCCION, EN LA CLAUSULA SEGUNDA SE DETALLAN LAS ACTIVIDADES.

**AMPAROS**

| RIESGO: PRESTACION DE SERVICIOS | | | |
|---|---|---|---|
| AMPAROS: | VIGENCIA DESDE: | VIGENCIA HASTA: | SUMA ASEG/ACTUAL: |
| CUMPLIMIENTO | 04/10/2021 | 01/12/2022 | $ 20,000,000.00 |

ACLARACIONES:

| VALOR PRIMA NETA: | GASTOS EXPEDICIÓN: | IVA: | TOTAL A PAGAR: | VALOR ASEGURADO TOTAL: | PLAN DE PAGO: |
|---|---|---|---|---|---|
| $ 69,534.25 | $ 8,000.00 | $ 14,731.51 | $ 92,265.76 | $ 20,000,000.00 | CONTADO |

*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

La compañía aseguradora declinó el pago de la indemnización y objetó la reclamación presentada debido a la inexistencia del contrato de seguro contenida en la póliza de cumplimiento particular No. 39-47-101001366, citando al efecto jurisprudencia del Consejo de Estado relativa a los casos en que el tomador engaña a la aseguradora tratando de asegurar un riesgo inexistente.

La postura de la aseguradora fue la siguiente:

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

prestar de manera diligente y con plena autonomía, los servicios de obra de construcción".

- **Por lo tanto, es claro que el seguro de cumplimiento objeto de estudio no tiene por finalidad amparar los eventuales perjuicios derivados del incumplimiento del** contrato de mutuo No. 23092021.

- El tomador de la póliza es la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.

- Por lo tanto, los señores JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA Y SANDRA LISETH LEON GARCIA no hacen parte del contrato de seguro expedido al no ostentar la calidad de tomadores del mismo, siendo extraños a este.

- Es evidente que, el incumplimiento del contrato de mutuo no cuenta con cobertura del contrato de seguro tomado por la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S., por lo tanto, los efectos derivados del incumplimiento del mismo no conllevan a la afectación de los amparos otorgados con la póliza No. **39-47-101001366.**

Así las cosas, se puede concluir que, debido a la **inexistencia del riesgo asegurado a raíz de la declaración del estado del riesgo por parte del tomador (contratista afianzado), el contrato de seguro no produce efecto** alguno en concordancia con lo dispuesto en el ordenamiento comercial colombiano, siendo improcedente el reconocimiento de una indemnización con sustento en el mismo.

Al respecto, La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, mediante sentencia del 19 de mayo de 1999, MP Dr. Jose Fernando Ramírez Gomez, Exp No. 4923, manifestó:

> *"cuando lo que realmente sucede es que el tomador engaña a la aseguradora tratando de asegurar un **riesgo inexistente**, el demandante no puede argumentar que la compañía debía o podía conocer la inexistencia del riesgo, si hubiera realizado una averiguación diligente, porque en este caso lo que de verdad ocurre es que el **seguro es inexistente**, siendo esta una excepción alegable por la aseguradora sin que se le pueda contrargumentar la culpa o la negligencia en la prueba de la existencia del riesgo, por cuanto ahí es donde está el límite de su obligación de prudencia y vigilancia". (Negrilla fuera del texto original)*

En consecuencia, Seguros del Estado S.A. informa que, declina el pago de la indemnización y **objeta** la reclamación presentada, debido a la inexistencia del contrato de seguro contenido en la póliza de Cumplimiento Particular No. **39-47-101001366,** en concordancia con lo dispuesto en el ordenamiento legal colombiano.

De esta manera, Nancy Edith Alarcón quedó expuesta a un riesgo de crédito que no estaba realmente cubierto, pues la póliza operó como un instrumento de aparente garantía que contribuía a generar confianza en el esquema de captación, sin que en realidad existiera correlación entre el riesgo asegurado y la obligación principal de restitución de los recursos entregados en virtud del contrato de mutuo.

Con el fin de generar confianza en las personas que decidieron suscribir los contratos de mutuo, JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y SANDRA LISETH LEÓN GARCIA, también suscribieron pagarés en favor de los mutuantes, como se observa en la siguiente tabla:

*Tabla 2*

| Acreedor | Tipo de título valor | No. Del titulo | Valor | fecha de suscripción | Deudor | Nota |
|---|---|---|---|---|---|---|

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Julio Cesar Mesa Sierra | Pagaré | 17092021A | $ 27.000.000 | 17/09/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio).<br>2 Sandra Liseth León García (en nombre propio). | |
| Nancy Edith Alarcon Moreno | Pagaré | 23092021 | $ 20.000.000 | 23/09/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio).<br>2 Sandra Liseth León García (en nombre propio). | Cuenta con carta de instrucciones - Suscribió una póliza de seguros a través de la sociedad Luxury |
| William Mauricio Martínez Fuquen - Juliana María Suancha Hernández | Pagaré | 20092021 | $ 22.000.000 | 20/09/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara (en nombre propio).<br>2 Sandra Liseth León García (en nombre propio). | |

Se concluye de todo lo expuesto, la vinculación directa de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA con el esquema de captación intervenido, al suscribir a título personal junto con el intervenido JOEL ALIRIO PEDROZA GARCÍA los contratos de mutuo y títulos valores a favor de los mutuantes.

### 5.5 La celebración de "contratos de anticresis" dentro del esquema de captación y la participación determinante de Sandra Liseth León García.

Como se precisó anteriormente, en condiciones regulares, la anticresis permite que el acreedor aplique los frutos del inmueble al pago de una deuda preexistente; sin embargo, en el esquema analizado se utilizó esta denominación para encubrir una operación de captación de recursos con promesa de rentabilidad sin verdadera afectación anticrética de los bienes, lo que evidencia un claro desvío de la función propia de ese negocio jurídico.

De la información que reposa en el expediente se puede observar que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en compañía de JOEL LIRIO PEDROZA GUEVARA, suscribió a título personal un total de 23 contratos denominados de "anticresis" y en 17 de estos figuró como propietaria de los bienes inmuebles objeto de tales instrumentos, lo que evidencia su participación directa y protagónica en la estructuración e implementación del esquema de captación.

Adicionalmente, de conformidad con la información que obra para el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-117056 que corresponde al inmueble ubicado en la carrera 3 A No. 14-157 apartamento 502, se observa que para el 11 de octubre de 2021 la investigada ya había transferido el derecho de dominio de ese inmueble, es decir, no era la propietaria a la fecha de suscripción de los instrumentos denominados "contratos de anticresis" suscritos con David Ricardo Pineda Calixto, Julia Edith Payome Franco, Karen Dayana Camacho López y Nohora Diasmin Rodríguez Bautista – ver tabla 3). En tales condiciones, SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA dispuso contractualmente sobre la explotación de los frutos de un inmueble perteneciente a un tercero, sin que se observe la respectiva autorización del titular del derecho real de dominio.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

Además de la celebración de contratos de anticresis sobre un inmueble que no era de su propiedad para el momento de su suscripción (074-117056), se evidenció que se suscribieron varios contratos de anticresis sobre el mismo inmueble de manera concomitante. Lo anterior, desnaturaliza por completo la figura, pues no resulta materialmente posible entregar un mismo bien para que sirva, al mismo tiempo, al pago de varias acreencias con sus frutos. Como se aprecia en la tabla 3, SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, suscribió negocios jurídicos, que se cumplirían en ciertos lapsos de manera simultánea dentro de la vigencia de cada contrato respecto de los bienes inmuebles distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 074-117055, 074-117056 y 074-102429.

*Tabla 3*

| **Nombre afectado** | **Tipo ID** | **Identificación** | **valor** | **Duración** | **Dirección del inmueble** | **Propiedad del inmueble para el momento de la suscripción del contrato** | **Fecha del contrato** | **Firmantes de los contratos** | **No. Contrato** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amelia Wilches Avella | CC | 46359751 | $ 10.000.000 | 6 meses | CR. 3 No. 14-157 AP 501 (074-117055) | Sandra Liseth León García | N/A | - | S21-014 |
| Angie Paola Vargas Ortiz | CC | 1022354844 | $ 13.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 06/01/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D22-097 |
| Claudia Patricia Cepeda Santos | CC | 46671078 | $ 18.000.000 | 1 año | CR. 27 No. 20-09 AP 302 (074-102429) | Sandra Liseth León García | 29/07/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | 21-051 |
| Claudia Patricia Garavito Ayala | CC | 23914089 | $ 15.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501 (074-117055) | Sandra Liseth León García | 14/01/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D22-099 |
| David Ricardo Pineda Calixto | CC | 74084417 | $ 22.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor S.A.S | 17/01/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S21-008 |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| Nombre afectado | Tipo ID | Identificación | valor | Duración | Dirección del inmueble | Propiedad del inmueble para el momento de la suscripción del contrato | Fecha del contrato | Firmantes de los contratos | No. Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Edwin Leonardo Albino Álvarez | CC | 1052386399 | $ 300.000.000 | 1 año | CR. 27 No. 20-09 AP 302 (074-102429) | Sandra Liseth León García | 16/06/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | 21-038 |
| Elba Lucia Pico Reyes | CC | 23430347 | $ 10.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 16/11/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-084 |
| Elizabeth López Manosalva | CC | 23810972 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 16/09/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-066 |
| Emma Nedy Pico Reyes | CC | 23430153 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 04/11/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-081 |
| Erika Alejandra Camacho López | CC | 1002527890 | $ 18.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Sandra Liseth León García | 05/06/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | 21-030 |
| Ginna Fernanda Cuervo Acevedo | CC | 1052406496 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 26/11/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-088 |
| Haddy Kari Manosalva Mendoza | CC | 1052386105 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 05/11/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-083 |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| Nombre afectado | Tipo ID | Identificación | valor | Duración | Dirección del inmueble | Propiedad del inmueble para el momento de la suscripción del contrato | Fecha del contrato | Firmantes de los contratos | No. Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Henry Martin Mesa Camargo | CC | 1057588446 | $ 26.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 17/01/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D22-101 |
| José Vicente López Avila | CC | 4130777 | $ 20.000.000 | 1 año | CL 2 No. 16-11 AP 202 Garaje 104 | Luxury House Grupo inmobiliario y Constructor S.A.S. | 03/02/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S22-029 |
| Julia Edith Payome Franco | CC | 46361171 | $ 35.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor S.A.S | 05/01/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S-002-21 |
| Julia Edith Payome Franco | CC | 46361171 | $ 18.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Sandra Liseth León García | 03/08/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S-002-21 |
| Karen Dayana Camacho Lopez | CC | 1007395387 | $ 20.000.000 | 6 meses | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor S.A.S | 03/02/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D22-110 |
| Leydi Jhoana Vargas Guevara | CC | 1057578309 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Sandra Liseth León García | 06/10/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S21-009 |
| Mariela Benavides Becerra | CC | 22810247 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 15/10/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S21-011 |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| Nombre afectado | Tipo ID | Identificación | valor | Duración | Dirección del inmueble | Propiedad del inmueble para el momento de la suscripción del contrato | Fecha del contrato | Firmantes de los contratos | No. Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Martha Cecilia Agudelo Montoya | CC | 24330737 | $ 40.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Sandra Liseth León García | 02/01/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | S22-024 |
| Mayra Alejandra López Manosalva | CC | 1053584807 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3 No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Sandra Liseth León García | 16/09/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-067 |
| Nohora Diasmin Rodríguez Bautista | CC | 46673858 | $ 10.000.000 | 1 año | CR. 3A No. 14-157 AP 502 (074-117056) | Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor S.A.S | 12/01/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D22-098 |
| Viviana Isabel Camargo Camargo - Wilmer Leonardo Camargo Ibañez | CC | 46456237 - 74378982 | $50.000.000 | N/A | CR. 3 No. 14-157 AP 501(074-117055) | Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor S.A.S | 15/10/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León García | D21-061 |

*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

Ejemplo de clausulado de los denominados "contratos de anticresis"

| **Contrato de anticresis** | |
|---|---|
| Consideraciones | VALOR $13.000.000<br>CODIGO D22-097<br><br>**CONTRATO DE ANTICRESIS**<br><br>Entre los suscritos a saber **SANDRA LISETH LEON GARCIA con C.C 1.007.362.393** de **Tame, Arauca** y de la otra parte el señor **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA C.C 1.090.406.294** de Cúcuta representante legal **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR LUXURY HOUSE** con matrícula mercantil No **103641** de la Cámara de Comercio y **Nit. 901484947-4** de Duitama quien en adelante y para efectos legales del presente se llamará **EL DEUDOR ANTICRÉTICO** de una parte y de la otra **ANGIE PAOLA VARGAS ORTIZ** con **C.C 1.022.354.844** de **BOGOTÁ,** quien en adelante se llamarán **EL ACREEDOR ANTICRÉTICO** hemos celebrado el presente contrato de ANTICRESIS DE UN APARTAMENTO el cual se regirá por las siguientes cláusulas: |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | |
|---|---|
| **Clausulas más importantes – Contrato 1** | **PRIMERA: OBJETO:** La señora **SANDRA LISETH LEON GARCIA con C.C 1.007.362.393** de **Tame, Arauca,** da en ANTICRESIS a **ANGIE PAOLA VARGAS ORTIZ** con **C.C 1.022.354.844** de **BOGOTÁ,** el siguiente bien APARTAMENTO, el cual consta de 3 Alcobas, 2 Baños, Sala, Comedor, Cocina Semi-Integral y se encuentra ubicado en la CARRERA 3 Nº 14-157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 501, entrega con todos los servicios públicos, con gas natural, agua, alcantarillado, luz eléctrica. Se entrega al pago, dichos servicios estarán a cargo del **DEUDOR ANTICRETICO.**<br><br>**SEGUNDA.** El valor del CONTRATO ANTICRESIS está estipulado por el valor **$13.000.000 (VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE)** con un interés mensual de 3.8% que será cancelado en efectivo de manera mensual, hasta finalizar el contrato.<br>**PARAGRAFO 1.** Es de aclarar que el valor antes mencionado, es respaldado por letra de cambio, con fecha de cancelación para el día (06) de enero del 2023, terminación del contrato.<br><br>**TERCERA: DURACIÓN:** el presente contrato tiene una duración de un (01) año a partir del 06 de enero del 2022 hasta el 05 de enero de 2023, previa formalización del mismo (o en su defecto prorrogable por las partes). Entiéndase prorrogado si al momento de finalizar el contrato ninguna de las partes notifica la intención de terminación del contrato con 2 meses de anticipación.<br>**CUARTA: TRADICIÓN- EL DEUDOR ANTICRÉTICO** aclara que la propiedad está a nombre de **SANDRA LISETH LEON GARCIA**, se encuentra estipulado en la notaría NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE DUITAMA y registrada mediante el folio de matrícula **N°.074-117055** en la oficina de registro de instrumentos públicos; el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, pleito, hipoteca, embargo y que a la fecha de la entrega no recae sobre este ningún otro CONTRATO DE ANTICRESIS.<br><br>**DEUDOR ANTICRÉTICO**<br><br>LISETH LEON<br>**SANDRA LISETH LEON GARCIA**<br>**C.C 1.007.362.393 de Tame, Arauca**<br><br>**R.L DE LUXURY HOUSE S.A.S**<br><br>Joel Alirio Pedroza G.<br>**JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA**<br>**C.C 1. 090.406.294 de Cúcuta**<br><br>**ACREEDOR ANTICRÉTICO**<br><br>Angie Paola Vargas Ortiz<br>**ANGIE PAOLA VARGAS ORTIZ**<br>**C.C 1.022.354.844 de BOGOTÁ C.C**<br>**Cel. 3112486963** |
| **Clausulas más importantes – Contrato 2** | **PRIMERA: OBJETO:** La señora **SANDRA LISETH LEON GARCIA con C.C 1.007.362.393** de **Tame, Arauca,** da en ANTICRESIS a **KAREN DAYANNA CAMACHO LOPEZ** con **C.C 1.007.395.387** de **DUITAMA,** el siguiente bien APARTAMENTOS, el cual consta de 3 Alcobas, 2 Baños, Sala, Comedor, Cocina Semi-Integral y se encuentra ubicado en la CARRERA 3 Nº 14-157 EDIFICIO PORTAL DE SAN DIEGO APARTAMENTO 502, entrega con todos los servicios públicos, con gas natural, agua, alcantarillado, luz eléctrica. Se entrega al pago, dichos servicios estarán a cargo del **DEUDOR ANTICRETICO.**<br><br>**SEGUNDA.** El valor del CONTRATO ANTICRESIS está estipulado por el valor **$20.000.000 (VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE)** con un interés mensual de 4% que será cancelado en efectivo de manera mensual, hasta finalizar el contrato.<br>**PARAGRAFO 1.** Es de aclarar que el valor antes mencionado, es respaldado por letra de cambio, con fecha de cancelación para el día (03) de agosto del 2023, terminación del contrato.<br><br>**TERCERA: DURACIÓN:** el presente contrato tiene una duración de un (06) meses a partir del 03 de febrero del 2022 hasta el 02 de agosto de 2023, previa formalización del mismo (o en su defecto prorrogable por las partes). Entiéndase prorrogado si al momento de finalizar el contrato ninguna de las partes notifica la intención de terminación del contrato con 2 meses de anticipación.<br>**CUARTA: TRADICIÓN- EL DEUDOR ANTICRÉTICO** aclara que la propiedad está a nombre de **SANDRA LISETH LEON GARCIA**, se encuentra estipulado en la notaría NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE DUITAMA y registrada mediante el folio de matrícula **N°. 074-117056** en la oficina de registro de instrumentos públicos; el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, pleito, hipoteca, embargo y que a la fecha de la entrega no recae sobre este ningún otro CONTRATO DE ANTICRESIS. |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

**SÉPTIMA: CLÁUSULA DE RENTABILIDAD DE ANTICRESIS**, EL ACREEDOR ANTICRÉTICO, va recibir en efectivo la suma trimestral de **$800.000 (OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE)** que serán cancelados entre el 03 al 06 del mes, respectivamente por DEUDOR ANTICRÉTICO **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA CON C.C 1. 090.406.294 DE CÚCUTA.**

**PARÁGRAFO 1.** Es de aclarar que **DEUDOR ANTICRÉTICO,** está obligado a responder al **ACREEDOR ANTICRÉTICO** por el valor del canon, independiente si el inmueble se encuentre habitado o no.

**PARÁGRAFO 2.** Se asignará fechas exactas para el pago de la rentabilidad al **ACREEDOR ANTICRÉTICO.**

DEUDOR ANTICRÉTICO

SANDRA LISETH LEON GARCIA
C.C 1.007.362.393 de Tame, Arauca
Cel. 313 6705306

R.L DE LUXURY HOUSE S.A.S

JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA
C.C 1. 090.406.294 de Cúcuta
Cel. 316 6409535

ACREEDOR ANTICRÉTICO

KAREN DAYANNA CAMACHO LOPEZ
C.C 1.007.395.387 de DUITAMA
Cel.3224692469

Las cláusulas segunda y séptima revelan que, en realidad, se configuró una obligación dineraria con promesa de rendimiento (mutuo), propia de las operaciones de inversión del esquema de captación disfrazada bajo la forma de anticresis.

Ahora bien, las acreencias derivadas de los denominados contratos de anticresis también fueron instrumentadas en letras de cambio que suscribieron JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en nombre propio, por el valor entregado por los terceros, como se observa en la siguiente tabla:

| Tipo de título valor | No. del título | Valor | Fecha de suscripción | Nombre del afectado | Firmantes - Aceptantes |
|---|---|---|---|---|---|
| Letra de Cambio | 521-014 | $10.000.000 | 20/10/2021 | Amelia Wilches Avella | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | — | $18.000.000 | 29/07/2021 | Claudia Cepeda Santos | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 22-099 | $15.000.000 | 14/01/2022 | Claudia Garavito Ayala | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 521-008 | $22.000.000 | 17/01/2022 | David Pineda Calixto | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 21-032 | $300.000.000 | 20/10/2021 | Edwin L. Albino Álvarez | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 01-084 | $10.000.000 | 16/11/2021 | Elba Pico Reyes | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 21-066 | $20.000.000 | 16/09/2021 | Elizabeth López Manosalva | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| Tipo de título valor | No. del título | Valor | Fecha de suscripción | Nombre del afectado | Firmantes - Aceptantes |
|---|---|---|---|---|---|
| Letra de Cambio | 21-081 | $20.000.000 | 04/11/2021 | Emma Pico Reyes | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | — | $18.000.000 | 05/06/2021 | Erika A. Camacho López | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 21-083 | $20.000.000 | 05/11/2021 | Haddy Manosalva Mendoza | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 522-029 | $20.000.000 | 03/02/2022 | José V. López Ávila | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | S021-21 | $35.000.000 | 05/01/2022 | Julia Payome Franco (l.c. 2) | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | — | $18.000.000 | 03/08/2022 | Julia Payome Franco (l.c. 1) | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 21-012 | $20.000.000 | 15/10/2022 | Mariela Benavides (l.c. 2) | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 21-011 | $20.000.000 | 15/10/2022 | Mariela Benavides (l.c. 1) | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |
| Letra de Cambio | 22-024 | $40.000.000 | 10/01/2022 | Martha Agudelo Montoya | 1. Joel Alirio Pedroza Guevara<br>2. Sandra Liseth León García |

La siguiente imagen sirve como ejemplo.


ACEPTADA

LETRA DE CAMBIO

Fecha: 20- Octubre - 2021 No. S21-014 Por $: 10.000.000

Señor(es): Sandra Liseth León García y Joel Alirio Pedroza Guevara

El 20 de Abril Año 2022

Le servirá(n) ud.(s) pagar solidariamente en Efectivo

Duitama por esta Única de Cambio sin protesto

excusado el aviso de rechazo a la orden de: Amelia Wilches Ayella

La cantidad de Diez millones de Pesos m/cte

Pesos M/cte en cuotas de ($ ) cada una más intereses durante el plazo del —% mensual y de mora a la tasa máxima legal autorizada

| GIRADOS | DIRECCION ACEPTANTES | TELEFONO |
|---|---|---|
| 1. | calle 16 No 16 03 piso 4 | 3166409535 |
| 2. | calle 16 No. 16 03 Piso 4 | 3166409535 |

Atentamente Amelia Wilches S. c.c. 46359757 Sogamoso (GIRADOR)

1. Joel Alirio Pedroza Guevara c.c. 9.6.3.4 Tenerife 2.6.4

2. Liseth León c.c. 1.0.0.9.3.6.2.3.9.3

NOTARIA PRIMERA DUITAMA BOYACA FIRMA AUTENTICADA

*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

De lo expuesto, se observa que la participación de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en los casos referenciados también fue determinante y efectiva en la configuración del esquema defraudatorio.

## 5.6 La celebración de "contratos de inversión" dentro del esquema de captación y la participación determinante de Sandra Liseth León

JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA en su calidad de representante legal de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS y SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA actuando como subgerente de dicha compañía, suscribieron por lo menos dos "contratos de inversión".

Este tipo de contratación se tradujo en la inversión económica en las construcciones de los inmuebles que realizaba LUXURY HOUSE GRUPO

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS y en particular, tuvieron como objeto aportar a una supuesta obra civil en construcción del apartamento 501 ubicado en la carrera 3 No. 14-153/157, edificio San Diego, asumiendo esa sociedad la obligación de devolver el capital invertido junto con una rentabilidad previamente pactada sin capitalización.

De este modo, el contrato de inversión se configuró como un instrumento más dentro del esquema de captación donde los inversionistas asumieron la posición de acreedores a quienes se prometió la restitución del capital más una rentabilidad mensual.

Ejemplo de clausulado de un contrato de inversión:

| **Contrato de Inversión** | |
|---|---|
| Consideraciones | Entre los suscritos a saber: **LORENA ANDREA BARINAS CARDOZO**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Duitama, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **1.057.595.558 DE SOGAMOSO**, quien para los efectos del presente contrato se llamará **EL INVERSIONISTA** y, EL **LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**., identificada con NIT. 901.484.947-4, representada legalmente por su gerente y/o representante legal **JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Duitama, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. **1.090.406.294 de Cúcuta** y como sub gerente **SANDRA LISETH LEON GARCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Duitama, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 1.007.362.393 de Táme Arauca , por otra parte, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE INVERSIÓN DE CAPITAL**, contenido en las siguientes cláusulas: |
| **Clausulas más importantes** | **PRIMERA - Objeto del Contrato.:** El presente contrato, tiene como objeto la inversión económica de un tercero en las construcciones de los inmuebles que realiza **LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, las cuales requieren de capitales diversos, por lo que permite la inversión de capitales de terceras personas.<br><br>**Parágrafo Primero:** El monto de la inversión realizada en el presente contrato, se encuentra especificado y aceptado por las partes.<br><br>**SEGUNDA – Monto de la Inversión.: EL INVERSIONISTA** manifiesta en este acto, que aporta como monto de inversión económica a la obra civil en construcción ubicada en **CARRERA 3ª N14-153/157 "EDIFICIO SAN DIEGO"**, la suma de **$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE.),** dinero que**LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, de igual forma declara recibido a total y entera satisfacción, sirviendo este documento como suficiente recibo.<br><br>**TERCERA - Lugar de la ejecución de la Inversión.:** La suma de dinero antes referido y aportado por **"EL INVERSIONISTA",** será utilizado por **LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, para que ésta última ejecute la construcción del apartamento 501 ubicado en la **CARRERA 3ª N14-153/157 "EDIFICIO SAN DIEGO"** identificado con número de matrícula **N°074-117055.** La utilidad de la ganancia del inversionista es por un porcentaje 3%, valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($3.600.000)** cancelados por **LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S** |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

**CUARTA - Precio y forma de pago:** El valor total de la inversión realizada por "EL INVERSIONISTA" es de **($10.000.000) DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE** y el pago de la utilidad o ganancia referida será entregado únicamente "AL INVERSIONISTA", en pagos mensuales de **($300.000) TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE**, por el tiempo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.

**QUINTA - Término de inicio y duración.:** El término de inicio de la inversión comienza el día 11 de febrero de 2022 al 10 de febrero de 2023, y el objeto del contrato se desarrollará, integralmente para ser pagada de la utilidad o ganancia referida el mensualmente por 12 meses de duración que presenta el contrato.

**SEXTA - Terminación del Contrato.:** Son causales de terminación del presente Contrato de Inversión las siguientes:

**6.1.**- El vencimiento del plazo de vigencia del Contrato de Inversión; sin que se haya solicitado su prórroga.

**6.2.-** Por incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Séptima que trata de la Inversión, su monto y plazo.

**6.3.-** Por mutuo acuerdo de las Partes.

**SEPTIMA – Obligaciones de las partes.:**

**POR PARTE DEL INVERSIONISTA: EL INVERSIONISTA** está sujeto a cumplir con las siguientes obligaciones:

**a).** Suministrar el dinero acordado para la inversión contratada.

**b).** Respetar el buen desarrollo de la obra en la cual invierte su capital, sin intervenir en su ejecución. **Parágrafo Primero: EL LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, cuenta con total autonomía para la ejecución de sus obras, en cuanto al tiempo de desarrollo de las mismas, materia prima y personal subcontratado.

**POR PARTE DEL LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.: EL LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S.**, está
sujeto a cumplir con las siguientes obligaciones:

**a).** Cumplir con los tiempos establecidos en el presente contrato, a fin de pagar las utilidades o ganancias referidas, dentro de los tiempos estipulados en el presente contrato.

**b).** Cancelar las utilidades y ganancias en los tiempos establecidos dentro del

**CONSTRUCTOR S.A.S.**: se declare en quiebra, no queda exento de responder por las acciones legales a lugar, por el pago de todo concepto para quedar a Paz y Salvo con **EL INVERSIONISTA** y por posibles acciones derivadas del incumplimiento al no terminar las actividades pactadas.

En constancia de conocer la totalidad del contenido del presente contrato y como constancia de tal conocimiento, se firma en dos originales en la ciudad de Sogamoso, al 11 de febrero de 2022

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | |
|---|---|
| | EL INVERSIONISTA NOTARÍA PRIMERA DUITAMA (BOYACÁ) FIRMA AUTENTICADA<br>LORENA ANDREA BARINAS CARDOZO<br>C.C. 1.057.595.558 DE SOGAMOSO<br>CEL. 314 3892214<br><br>NOTARÍA PRIMERA DUITAMA (BOYACÁ) FIRMA AUTENTICADA EMPRESA<br>JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA<br>C.C. 1.090.406.294 de CUCUTA<br>CEL. 3166409535<br>R.L. del LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.AS<br>NOTARÍA PRIMERA DUITAMA (BOYACÁ) FIRMA AUTENTICADA<br>SANDRA LISETH LEON GARCIA<br>C.C 1.007.362.393 DE Tame Arauca<br>CEL. 3136705306<br>SUB GERENTE DE LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR |

En particular, fueron objeto de esta investigación los siguientes contratos de inversión:

| Nombre mutuante | Tipo ID | Identificación | valor | Duración | Dirección del inmueble en construcción | Ganancia | Fecha del contrato | Firmantes de los contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lorena Andrea Barinas Cardozo | CC | 1057595558 | $ 10.000.000 | 1 año | CR. 3A No. 14-157/153. Apto 501 (074-117055) | 3% | 11/02/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara como representante legal de Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor SAS 2 Sandra Liseth León García como subgerente |
| Alfonso Valderrama Valderrama | CC | 7220556 | $ 20.000.000 | 1 año | CR. 3A No. 14-157/153. Apto 501 (074-117055) | 3,8% | 02/11/2021 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara como representante legal de Luxury House Grupo Inmobiliario y Constructor SAS 2 Sandra Liseth León García como subgerente |

*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

Al analizar la realidad jurídica del inmueble, la materialización del objeto pactado en estos contratos de inversión no podía ser real, o al menos no era jurídicamente posible. Lo anterior, en la medida en que el inmueble referido ya estaba construido para el momento de la suscripción de los contratos de inversión (noviembre de 2021 y febrero de 2022) como puede verse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 501 ubicado en la Cra 3 A # 14-157/153 de propiedad de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, bien raíz que adicionalmente, para la época, ya había sido objeto de 6 contratos denominados de anticresis.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

ANOTACIÓN: Nro 1 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-074-6-1709
Doc: ESCRITURA 402 DEL 2020-02-28 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785 X

ANOTACIÓN: Nro 2 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-074-6-4297
Doc: ESCRITURA 1086 DEL 2021-05-25 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $24.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TENJO DE JAIME MARIA ABELINA CC 23552785
A: LEON GARCIA SANDRA LISETH CC 1007362393 X

Adicionalmente, se observó que los contratos de inversión fueron respaldados por las siguientes letras de cambio:

| Tipo de título valor | Inversionista | No. Del titulo | Valor | fecha de suscripción | Firmantes-Girado |
|---|---|---|---|---|---|
| Letra de Cambio | Lorena Andrea Barina Cardozo | - | $ 10.000.000 | 11/02/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León Garcia |
| Letra de Cambio | Mary Leidy Sandoval Rivera | - | $ 15.000.000 | 12/02/2022 | 1 Joel Alirio Pedroza Guevara 2 Sandra Liseth León Garcia |

*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

Estos títulos valores eran usados como una forma de garantizar el pago de la inversión realizada por los afectados, los cuales eran suscritos por JOEL ALIRIO PEDROZA y SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, como se observa en la siguiente imagen:




*Fuente: Radicado 2025-01-725666*

Como puede observarse la participación de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA fue decisiva para la estructuración y celebración de estos contratos de inversión que tenían por objeto captar recursos del público supuestamente para construcción de inmuebles, y en los cuales SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA actuó convenientemente en calidad de "subgerente" de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS, inmuebles que a la postre ya se encontraban construidos y previamente habían sido objeto de contratos

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

denominados de anticresis ofrecidos a otros afectados con el esquema defraudatorio. Adicionalmente, SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA también se obligó solidariamente con JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA al firmar letras de cambio a los inversionistas, como parte del montaje de garantías que les ofrecieron a los participantes del negocio.

## 5.7 Conclusiones

Como puede anticiparse, esta Delegatura ordenará la vinculación de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA al proceso judicial adelantado en contra de JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S.

Para determinar que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, efectivamente es sujeto de intervención en calidad de vinculada al proceso judicial indicado, es necesario reiterar lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto 4334 de 2008:

1. Sujetos de la intervención por captación masiva y habitual no autorizada de recursos del público

Artículo 5º del Decreto 4334 de 2008. "*SUJETOS. 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*."

Frente al particular, la Corte Constitucional, en sentencia C-145 de 2009, señaló que la intervención por vinculación indirecta no podrá realizarse en relación con "[…] terceros proveedores de bienes y servicios que hayan procedido de buena fe, en el ámbito de sus actividades lícitas ordinarias o habituales". [16]

Con la anterior prevención, para determinar si una persona natural o jurídica es sujeto de intervención se debe acreditar lo siguiente:

i) La existencia de un vínculo directo o indirecto entre el sujeto y el esquema de captación. Dicho vínculo puede ser un beneficio económico o tener un rol en el esquema que fuese relevante para adelantar o mantener la actividad de captación.

[16] Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-145 DE 2009. "Sin embargo, la expresión *"o indirectamente"* presenta problemas constitucionales, toda vez que, como advierte el Procurador, puede ser interpretada en el sentido de hacer destinatarios de las medidas de excepción reguladas en el Decreto 4334 de 2008 a terceros de buena fe distintos de quienes entregaron recursos, v. gr. empleados y proveedores, que en ejercicio del derecho al trabajo o la libertad de empresa (arts. 25 y 333 Const.), o de sus actividades económicas correctas, legítimamente proveyeron bienes y/o servicios a los captadores o recaudadores en operaciones no autorizadas. Por tal razón, se declarará su exequibilidad en el entendido de que **no abarca a terceros proveedores de bienes y servicios que hayan procedido de buena fe**, en el ámbito de sus actividades lícitas ordinarias o habituales."

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

ii) Que el vinculado participe en el desarrollo del esquema de captación, con instrumentos jurídicos o materiales para la recepción de los dineros y/o la materialización de las actividades.

Al respecto, y por su pertinencia en este punto, a continuación, se presenta un recuento de todas las operaciones puestas en conocimiento de esta Delegatura que fueron desplegadas por SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en el marco del esquema de captación analizado en esta actuación administrativa:

| Tipo de obligación | Acreedor / Contratante | Valor | Fecha | No. Documento |
|---|---|---|---|---|
| **CONTRATOS DE MUTUO (3)** | | | | |
| Contrato de Mutuo | Julio César Mesa Sierra | $27.000.000 | 17/09/2021 | — |
| Contrato de Mutuo | Nancy Edith Alarcón Moreno | $20.000.000 | 23/09/2021 | — |
| Contrato de Mutuo | W. Martínez Fuquen / J. Suancha Hernández | $22.000.000 | 20/09/2021 | — |
| **PAGARÉS — garantía mutuo (3)** | | | | |
| Pagaré | Julio César Mesa Sierra | $27.000.000 | 17/09/2021 | 7092021A |
| Pagaré | Nancy Edith Alarcón Moreno | $20.000.000 | 23/09/2021 | 23092021 |
| Pagaré | W. Martínez / J. Suancha | $22.000.000 | 20/09/2021 | 20092021 |
| **CONTRATOS DE ANTICRESIS (23)** | | | | |
| Anticresis | Amelia Wilches Avella | $10.000.000 | — | S21-014 |
| Anticresis | Angie Paola Vargas Ortiz | $13.000.000 | 06/01/2021 | D22-097 |
| Anticresis | Claudia Patricia Cepeda Santos | $18.000.000 | 29/07/2021 | 21-051 |
| Anticresis | Claudia P. Garavito Ayala | $15.000.000 | 14/01/2021 | D22-099 |
| Anticresis | David Ricardo Pineda Calixto | $22.000.000 | 17/01/2022 | S21-008 |
| Anticresis | Edwin L. Albino Álvarez | $300.000.000 | 16/06/2021 | 21-038 |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Anticresis | Elba Lucía Pico Reyes | $10.000.000 | 16/11/2021 | D21-084 |
| Anticresis | Elizabeth López Manosalva | $20.000.000 | 16/09/2021 | D21-066 |
| Anticresis | Emma Nedy Pico Reyes | $20.000.000 | 04/11/2021 | D21-081 |
| Anticresis | Erika A. Camacho López | $18.000.000 | 05/06/2021 | 21-030 |
| Anticresis | Ginna F. Cuervo Acevedo | $20.000.000 | 26/11/2021 | D21-088 |
| Anticresis | Haddy Kari Manosalva Mendoza | $20.000.000 | 05/11/2021 | D21-083 |
| Anticresis | Henry M. Mesa Camargo | $26.000.000 | 17/01/2022 | D22-101 |
| Anticresis | José Vicente López Ávila | $20.000.000 | 03/02/2022 | S22-029 |
| Anticresis | Julia E. Payome Franco (cto. 1) | $35.000.000 | 05/01/2022 | S-002-21 |
| Anticresis | Julia E. Payome Franco (cto. 2) | $18.000.000 | 03/08/2021 | S-002-21 |
| Anticresis | Karen D. Camacho López | $20.000.000 | 03/02/2022 | D22-110 |
| Anticresis | Leydi J. Vargas Guevara | $20.000.000 | 06/10/2021 | S21-009 |
| Anticresis | Mariela Benavides Becerra | $20.000.000 | 15/10/2021 | S21-011 |
| Anticresis | Martha C. Agudelo Montoya | $40.000.000 | 02/01/2021 | S22-024 |
| Anticresis | Mayra A. López Manosalva | $20.000.000 | 16/09/2021 | D21-067 |
| Anticresis | Nohora D. Rodríguez Bautista | $10.000.000 | 12/01/2022 | D22-098 |
| Anticresis | V. I. Camargo / W. L. Camargo Ibáñez | Sin dato | 15/10/2021 | — |
| **LETRAS DE CAMBIO — garantía anticresis (16)** | | | | |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Letra de Cambio | Erika A. Camacho López | $18.000.000 | 05/06/2021 | — |
| Letra de Cambio | Elizabeth López Manosalva | $20.000.000 | 16/09/2021 | 21-066 |
| Letra de Cambio | Edwin L. Albino Álvarez | $300.000.000 | 20/10/2021 | 21-032 |
| Letra de Cambio | Emma Pico Reyes | $20.000.000 | 04/11/2021 | 21-081 |
| Letra de Cambio | Haddy Manosalva Mendoza | $20.000.000 | 05/11/2021 | 21-083 |
| Letra de Cambio | Elba Pico Reyes | $10.000.000 | 16/11/2021 | 01-084 |
| Letra de Cambio | Amelia Wilches Avella | $10.000.000 | 20/10/2021 | 521-014 |
| Letra de Cambio | Claudia Cepeda Santos | $18.000.000 | 29/07/2021 | — |
| Letra de Cambio | Julia Payome Franco (lc. 1) | $18.000.000 | 03/08/2022 | — |
| Letra de Cambio | Julia Payome Franco (lc. 2) | $35.000.000 | 05/01/2022 | S021-21 |
| Letra de Cambio | José V. López Ávila | $20.000.000 | 03/02/2022 | 522-029 |
| Letra de Cambio | David Pineda Calixto | $22.000.000 | 17/01/2022 | 521-008 |
| Letra de Cambio | Claudia Garavito Ayala | $15.000.000 | 14/01/2022 | 22-099 |
| Letra de Cambio | Martha Agudelo Montoya | $40.000.000 | 10/01/2022 | 22-024 |
| Letra de Cambio | Mariela Benavides (lc. 1) | $20.000.000 | 15/10/2022 | 21-011 |
| Letra de Cambio | Mariela Benavides (lc. 2) | $20.000.000 | 15/10/2022 | 21-012 |
| **CONTRATOS DE INVERSIÓN (3)** | | | | |
| Contrato de Inversión | Alfonso Valderrama Valderrama | $20.000.000 | 02/11/2021 | — |
| Contrato de Inversión | Lorena Andrea Barina Cardozo | $10.000.000 | 11/02/2022 | — |

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **LETRAS DE CAMBIO — garantía inversión (2)** | | | | |
| Letra de Cambio | Lorena Andrea Barina Cardozo | $10.000.000 | 11/02/2022 | — |
| Letra de Cambio | Mary Leidy Sandoval Rivera | $15.000.000 | 12/02/2022 | — |

En ese orden de ideas, a partir de la valoración integral del material probatorio se concluye que SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA actuó en estrecha coordinación con JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA, ambos administradores de la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR SAS, hoy intervenidos. Esta coordinación se refleja en la celebración conjunta de contratos de mutuo, supuestos contratos de anticresis e inversión, y en la suscripción de letras de cambio y pagarés en favor de los mismos inversionistas, mediante los cuales asumieron solidariamente obligaciones de restitución del capital y pago de rentabilidades fijas dentro de un mismo esquema de captación de recursos del público.

Los contratos suscritos por SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA, en nombre propio o como subgerente de LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIA Y CONSTRUCTOR SAS respaldados con letras de cambio y pagarés firmados conjuntamente con JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA en nombre propio o como representante legal de esa compañía, no tuvieron como propósito real financiar obras de construcción ni garantizar efectivamente las obligaciones asumidas, sino captar recursos del público ofreciendo rentabilidades fijas dentro del esquema defraudatorio.

Por lo anterior, dado que LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIA Y CONSTRUCTOR SAS y JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA ya se encuentran sometidos a proceso de intervención y tras observar la participación y conducta determinante y efectiva[17] de SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA en la materialización de las actividades de captación, su vinculación resulta procedente en los términos del artículo 5 del Decreto 4334 de 2008, así como necesaria para garantizar la eficacia de las medidas adoptadas, asegurar la atención integral del pasivo frente a los afectados y evitar su exclusión del ámbito de responsabilidad solidaria derivado del esquema analizado en virtud de lo establecido en el artículo 2344 del Código Civil[18].

[17] Sala Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de marzo de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.
Sala Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 19 de mayo de 2021. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.
[18] ARTÍCULO 2344. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. Si de un delito o culpa ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o culpa, salvas las excepciones de los artículos 2350 y 2355.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

En mérito de lo expuesto, de conformidad con las competencias constitucionales y legales expuestas en este acto administrativo, la Superintendente Delegada de Intervención y Asuntos Financieros Especiales,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR a la señora SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA,** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.007.362.393, la **SUSPENSIÓN INMEDIATA** de las operaciones de captación no autorizada de dineros del público, bajo apremio de multas sucesivas, hasta de dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución, de acuerdo con el literal e) del artículo 7 del Decreto 4334 de 2008.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El alcance de la medida de intervención que se adopta contra **SANDRA LISETH LEÓN GARCÍA** es únicamente respecto de los recursos del público captados o recaudados masivamente en forma no autorizada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La medida de intervención que se ordena en el presente acto administrativo, tendrá efectos en el proceso de intervención judicial que se adelanta en la Dirección de Intervención Judicial de la Delegatura de Intervención y Asuntos Financieros Especiales de la Superintendencia de Sociedades, frente a JOEL ALIRIO PEDROZA GUEVARA y la sociedad LUXURY HOUSE GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR S.A.S. – LUH S.A.S.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR** esta 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 TERCERO.- REMITIR** copia de este acto administrativo a la Fiscalía General de la Nación, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO.- PUBLICAR** la parte resolutiva de este acto administrativo en la página web de esta Superintendencia, a través del Grupo de Comunicaciones.

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

Todo fraude o dolo cometido por dos o más personas produce la acción solidaria del precedente inciso.

**ARTÍCULO QUINTO.- ORDENAR** la inscripción de la parte resolutiva de este acto administrativo en el registro de la Cámara de Comercio del domicilio principal del sujeto de intervención.

**ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR** el contenido de esta resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULOSÉPTIMO.- 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.**

**CLAUDIA EUGENIA SÁNCHEZ VERGEL**
Superintendente delegada de Intervención Asuntos Financieros Especiales

**TRD:**

**ELABORADOR(ES):**
**NOMBRE: J9471**
**CARGO: Contratista**
**REVISOR(ES) :**
**NOMBRE: A4411**
**CARGO: Coordinadora Grupo de Investigaciones Administrativas por Captación**
**APROBADOR(ES) :**
**NOMBRE: SANCHEZ VERGEL CLAUDIA EUGENIA**
**CARGO: Delegada de Intervención Y Asuntos Financieros Especiales**

a5%c-82cc-a53K-82KK-a53c-F2cc
Resolución Firma Digital 2025-01-149411