



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO - 42857 DE 2011  
( 1.8 AGO 2011 )

Radicación No 10-135648

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

**EL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN  
DE LA COMPETENCIA**

En ejercicio de las facultades legales, en especial las previstas en la Ley 155 de 1959, la Ley 1340 de 2009 y en el artículo 1, numerales 2, 3, 4, 5, 6 y 8, del Decreto 1687 de 2010, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que el artículo 333 de la Constitución Política de Colombia establece que "[...] *la libre competencia económica es un derecho de todos [...]*" y que "[...] *el Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional*".

**SEGUNDO:** Que según lo establecido en la Ley 155 de 1959, en la Ley 1340 de 2009 y en el Decreto 3523 de 2009, modificado por el Decreto 1687 de 2010, la Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones relacionadas con el cumplimiento de las normas sobre protección de la competencia.

**TERCERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1340 de 2009 son propósitos de las actuaciones administrativas de la Superintendencia de Industria y Comercio "[...] *la libre participación de las empresas en el mercado, el bienestar de los consumidores y la eficiencia económica*".

**CUARTO:** Que el numeral 2 del artículo 1 del Decreto 1687 de 2010 establece como función de la Superintendencia de Industria y Comercio: "[e]n su condición de *Autoridad Nacional de Protección de la Competencia, velar por la observancia de las disposiciones en esta materia en los mercados nacionales*".

**QUINTO:** Que los numerales 3 y 5 del artículo 8 del Decreto 1687 de 2010, establecen como funciones del Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia: "[i]niciar de oficio, o por solicitud de un tercero, *averiguaciones preliminares acerca de infracciones a las disposiciones sobre protección de la competencia*" y "[t]ramitar la *averiguación preliminar e instruir la investigación tendiente a establecer la infracción a las disposiciones sobre protección de la competencia*".

**SEXTO:** Que el representante legal de la empresa EDITORA URBANA LTDA, presentó una queja ante esta Superintendencia, con fecha noviembre 2 de 2010, en la que solicita se investigue a las compañías CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., CUSEZAR S.A., AMARILO S.A., SOLUCIONES INMOBILIARIAS LTDA, MARVAL S.A., PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA y PRODESA S.A., con el fin de determinar si la operación de asociación de las mencionadas empresas para publicar en conjunto la revista "DONDE ESTRENAR VIVIENDA", es constitutiva de infracción del Decreto 2153 de 1992. El quejoso solicita, que si se comprueba alguna infracción a la ley, se impongan las sanciones correspondientes a las empresas y sus representantes legales.

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N° 2

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

Su solicitud la fundamenta en las siguientes razones:

"(...) 1.2 En el mes de agosto del presente año, Editora Urbana recibió una carta de presentación de la revista 'Donde Estrenar Vivienda' (Ver anexo 1), en la que se anunciaba que las compañías, Constructora Bolívar, Cusezar, Amarilo, Soluciones Inmobiliarias, Marval, Promotora Convivienda y Prodesa se unían para publicar la revista 'DondEstrenar Vivienda (...)".

"(...) 1.4 Es importante anotar, que las 7 empresas mencionadas en el punto 1.2 se dedican a la misma actividad económica: la construcción. En desarrollo de su actividad promueven, comercializan, desarrollan proyectos inmobiliarios, etc. La revista "Estrenar vivienda", por su parte se encuentra dentro de la cadena de valor de la construcción, toda vez que es en este tipo de publicaciones especializadas en donde los constructores publicitan sus proyectos (...)".

"(...) 1.12 Adicionalmente, las 7 compañías (Constructora Bolívar, Cusezar, Amarilo, Soluciones Inmobiliarias, Marval, Promotora Convivienda y Prodesa) representan un porcentaje muy importante de la demanda de pauta publicitaria de los proyectos anunciados en las revistas especializadas de Bogotá e igualmente cuentan con una alta participación del mercado de la construcción en la ciudad (...)". (Cursiva ajena al texto original).

**SÉPTIMO:** Que en virtud de lo anterior, se realizó visita administrativa a las instalaciones de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA, el día diecisiete (17) del mes de noviembre de 2010, con el fin de obtener la información necesaria para aclarar los hechos objeto de la actuación administrativa. Durante la diligencia se solicitó la siguiente información:

- i. Organigrama detallado de la empresa
- ii. Contabilidad existente a la fecha
- iii. Relación de clientela de pauta publicitaria.
- iv. Copia del formato de orden de publicación.
- v. Copia de actas de asamblea extraordinaria de accionistas No. 1 y 2.
- vi. Copia de certificado de existencia y representación legal del día 11 de noviembre de 2010.
- vii. Ejemplar de la revista ESTRENAR VIVIENDA.

Que como complemento de lo anterior, mediante oficio radicado con el número 10-135648- -11-1, con fecha trece (13) de mayo de 2011, el Grupo de Protección de la Competencia requirió a la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVENDA, para que allegara la siguiente información:

- i. Documento privado de asamblea de accionistas del trece (13) julio de 2010 mediante el cual se constituye la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.
- ii. Copia de las actas de la junta directiva y/o asamblea de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. desde su constitución hasta la fecha, debidamente firmadas.
- iii. Listado de de socios o accionistas, indicando el porcentaje de la participación en DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. Adjunte copia del libro de accionistas debidamente firmadas.
- iv. Estados Financieros desde su constitución hasta la fecha.
- v. Describa y relacione de manera detallada los productos y/o servicios ofrecidos por DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 3

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

- vi. Delimite el mercado geográfico que corresponde a cada producto, explicando y justificando los criterios tenidos en cuenta.
- vii. Identifique los competidores o posibles competidores de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. en el mercado colombiano.
- viii. Quiénes publicitan sus productos en ESTRENAR VIVIENDA? Describa el tipo de clientes. Envíe el listado de sus 20 principales clientes indicando nombre y datos de contacto.
- ix. Indique los canales de distribución y comercialización utilizados para los productos y servicios que presta la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.
- x. Señale si los socios de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. publicitan sus productos y servicios en ESTRENAR VIVIENDA, y qué costo tiene para ellos.
- xi. Señale si otros agentes en el mercado publicitan sus productos y servicios en ESTRENAR VIVIENDA, y qué costo tiene.
- xii.Cuál es el fin de la publicación ESTRENAR VIVIENDA.
- xiii. A quién va dirigida la publicación ESTRENAR VIVIENDA, si tiene algún costo y qué canales de distribución se utilizan.
- xiv. Explique y justifique qué pasos se adelantaron al interior de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. para llevar a cabo la creación de la publicación ESTRENAR VIVIENDA.

Igualmente, mediante oficios radicados con los números 10-135648- -12-1, 10-135648- -13-1, 10-135648- -15-1, 10-135648- -16-1, 10-135648- -17-1, 10-135648- -19-1, y 10-135648- -20-1, con fecha trece (13) de mayo de 2011, el Grupo de Protección de la Competencia requirió a las sociedades CUSEZAR S A, CONSTRUCTORA BOLIVAR S A, PRODESA PROYECTOS Y DESARROLLOS S A, AMARILO S.A, PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A. y MARVAL S.A. respectivamente, para que allegaran la siguiente información:

- i. Estados financieros de la sociedad de los últimos dos (2) años.
- ii. Listado de las actividades que realizan en el desarrollo de su objeto social.
- iii. Mercado donde se prestan los servicios.
- iv. Señalar si hace parte de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.
  - a. Desde cuando hace parte de la sociedad
  - b.Cuál es su participación accionaria.
  - c. Quiénes son los socios de dicha sociedad.
  - d. Señale si son competidores suyos y en qué actividades.
  - f.Cuál fue el propósito de la empresa para hacer parte de la sociedad.
  - g. Como socio de la empresa DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. participó en la aprobación de la publicación ESTRENAR VIVIENDA.
  - h. Señalar si se publicitan servicios ofrecidos por la empresa en la publicación ESTRENAR VIVIENDA.
  - i. Señalar si se debe asumir algún costo y cuál sería este costo.

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N° 4

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

j. Señalar si sus competidores acceden a la publicación ESTRENAR VIVIENDA.

**OCTAVO:** Que la obligación de información previa de integraciones se establece en las normas vigentes en el momento de los hechos:

El artículo 4 de la Ley 155 de 1959, modificado por el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 dispuso:

*Las empresas que se dediquen a la misma actividad económica o participen en la misma cadena de valor, y que cumplan con las siguientes condiciones, estarán obligadas a informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las operaciones que proyecten llevar a cabo para efectos de fusionarse, consolidarse, adquirir el control o integrarse cualquiera sea la forma jurídica de la operación proyectada:*

1. *Cuando, en conjunto o individualmente consideradas, hayan tenido durante el año fiscal anterior a la operación proyectada ingresos operacionales superiores al monto que, en salarios mínimos legales mensuales vigentes, haya establecido la Superintendencia de Industria y Comercio o;*
2. *Cuando al finalizar el año fiscal anterior a la operación proyectada tuviesen, en conjunto o individualmente consideradas, activos totales superiores al monto que, en salarios mínimos legales mensuales vigentes, haya establecido la Superintendencia de Industria y Comercio. (Cursiva ajena al texto original).*

La Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución 35006 de 2010 estableció:

**2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN DE INTEGRACIONES EMPRESARIALES.**

**2.1 Operaciones sujetas a este trámite**

*Las operaciones empresariales de fusión, consolidación, adquisición de control o integración cualquiera que sea la forma jurídica de la operación proyectada deberán ser informadas a la Superintendencia de Industria y Comercio cuando concurren en ellas los siguientes supuestos:*

**2.1.1 Supuesto Subjetivo**

- a) *Cuando las empresas intervinientes desempeñen la misma actividad económica, o*
- b) *Cuando las empresas intervinientes se encuentren en la misma cadena de valor<sup>1</sup>.*

**2.1.2 Supuesto Objetivo**

- a) *Cuando las Intervinientes de manera conjunta o individualmente consideradas hayan obtenido durante el año fiscal anterior a la operación proyectada, ingresos operacionales superiores al monto que en salarios mínimos legales mensuales vigentes haya establecido la Superintendencia de Industria y Comercio, o*

<sup>1</sup> Entiéndase por cadena de valor al conjunto de actividades a partir de las cuales es posible generar un ordenamiento en el que el producto obtenido en una actividad resulta ser insumo para otra. De esta manera, cada actividad o eslabón le adiciona sucesivamente valor a los bienes o servicios al momento de analizar tal proceso desde la generación del producto hasta que llega al consumidor final.

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 5

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

b) Cuando al finalizar el año fiscal anterior a la operación proyectada tuviesen, en conjunto o individualmente, activos totales superiores al monto que en salarios mínimos legales mensuales vigentes haya establecido la Superintendencia de Industria y Comercio.

El artículo 1 de la Resolución 69901 del 31 de diciembre de 2009 dispuso:

*"Artículo Primero. Establecer a partir del 1 de enero de 2010 y hasta el 31 de diciembre de 2010 en ciento cincuenta mil (150.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes, los ingresos operacionales y los activos que se tendrán en cuenta para efecto de lo previsto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009"*

El artículo 52 del Decreto 2153 de 1992 establece:

*"Artículo 52. Procedimiento. Para determinar si existe una infracción a las normas de promoción a la competencia y prácticas comerciales restrictivas a que se refiere este decreto, la Superintendencia de Industria y Comercio deberá iniciar actuación de oficio o por solicitud de un tercero y adelantar una averiguación preliminar, cuyo resultado determinará la necesidad de realizar una investigación.*

*Cuando se ordene abrir una investigación, se notificará personalmente al investigado para que solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer. Durante la investigación se practicarán las pruebas solicitadas y las que el funcionario competente considere procedentes [...]".*

Las normas aplicables para la época de los hechos fueron modificadas por el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, que modificó el artículo 4 de la ley 155 de 1959<sup>2</sup>, y la Resolución 69901 del 31 de diciembre de 2009, por medio de la cual la Superintendencia de Industria y Comercio estableció los ingresos operacionales y activos a tener en cuenta para determinar los umbrales para el año 2010, que permiten establecer si una determinada operación de integración debe o no ser informada, así como también el artículo 2 de la Ley 1340 de 2009<sup>3</sup>.

Del análisis de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 y en la Resolución 35006 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio vigente para la época de los hechos, el deber de informar recae sobre las empresas que cumplan los supuestos i) subjetivo, ii) objetivo y iii) cronológico contenidos en la norma, a saber:

<sup>2</sup> "Artículo 9. **Control de Integraciones Empresariales.** El artículo 4 de la Ley 155 de 1959 quedará así:

*Las empresas que se dediquen a la misma actividad económica o participen en la misma cadena de valor, y que cumplan con las siguientes condiciones, estarán obligadas a informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las operaciones que proyecten llevar a cabo para efectos de fusionarse, consolidarse, adquirir el control o integrarse cualquiera sea la forma jurídica de la operación proyectada:*

*Cuando, en conjunto o individualmente consideradas, hayan tenido durante el año fiscal anterior a la operación proyectada ingresos operacionales superiores al monto que, en salarios mínimos legales mensuales vigentes, haya establecido la Superintendencia de Industria y Comercio o;*

*Cuando al finalizar el año fiscal anterior a la operación proyectada tuviesen, en conjunto o individualmente consideradas, activos totales superiores al monto que, en salarios mínimos legales mensuales vigentes, haya establecido la Superintendencia de industria y Comercio; [...] (Subraya y cursiva ajena al texto original).*

<sup>3</sup> "Artículo 2. **Ámbito de la Ley.** Adiciónese el artículo 46 del Decreto 2153 de 1992 con un segundo inciso del siguiente tenor:

*Las disposiciones sobre protección de la competencia abarcan [...] el régimen de integraciones empresariales. [...] se aplicaran respecto de todo aquel que desarrolle una actividad económica o afecte o pueda afectar ese desarrollo, independientemente de su forma o naturaleza jurídica y en relación con las conductas que tengan o puedan tener efectos total o parcialmente en los mercados nacionales, cualquiera sea la actividad o sector económico".*

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 6

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

- i. El supuesto subjetivo señala que la obligación legal de informar la operación depende irrestrictamente de que las empresas que se pretendan integrar estén dedicadas a la misma actividad productora, abastecedora, distribuidora o consumidora de un bien o servicio determinado, o que se encuentren en la misma cadena de valor de dicho bien o servicio.
- ii. El supuesto objetivo considera dos aspectos. En primer lugar, según lo establecido por la Resolución 69901 de 2009 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las empresas que individualmente o en conjunto posean activos o ingresos operacionales superiores al equivalente a cien mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (150.000 SMMLV), están obligadas a informar previamente a esta Entidad las operaciones de integración jurídico económica que pretendan adelantar. En segundo lugar, las empresas que pretendan fusionarse, consolidarse o integrarse entre sí, están en el deber de dar informe previo de la operación a esta Entidad, sin importar la forma o la vía jurídica que se adopte.
- iii. El supuesto cronológico implica que las empresas que se pretendan integrar y cuya situación se enmarque en los supuestos ya referidos deberán, previa realización de la operación, contar con el pronunciamiento de esta Superintendencia. Así, el aviso no es posterior a la operación, sino que debe realizarse con antelación a la misma<sup>4</sup>, pues de lo contrario se perdería el carácter preventivo de la norma.

En consecuencia, es obligación de las empresas que se dediquen a la misma actividad productora, abastecedora, distribuidora o consumidora de un artículo determinado, materia prima, producto, mercancía o servicio, informar previamente a la Superintendencia de Industria y Comercio las operaciones que proyecten llevar a cabo tendientes a fusionarse, consolidarse o integrarse entre sí, cualquiera que sea la forma jurídica que se utilice.

**NOVENO:** Que a partir del análisis de la documentación que obra en el expediente con número de radicación 10-135648, esta Delegatura considera que existen suficientes elementos para inferir que las siguientes sociedades: CUSEZAR S A, CONSTRUCTORA BOLIVAR S A, AMARILO S.A, PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A. y MARVAL S.A. y PROTERRENOS S.A.S., al parecer realizaron una operación de integración jurídico económica que no fue informada a esta Entidad, con lo cual habrían desconocido la obligación contenida en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

**DECIMO:** Tal como se mencionó, para que una integración sea informada a la Superintendencia de Industria y Comercio se requiere la presencia de los supuestos subjetivo, objetivo y cronológico, los cuales se enmarcan de la siguiente manera:

<sup>4</sup> Artículo 6° del Decreto 1302 de 1964: "Para los efectos de la autorización presuntiva que se establece en el parágrafo 2°. Del artículo 4°. De la Ley 155 de 1959, el término de 30 días empezará a contarse desde la fecha en que la respectiva solicitud de permiso de fusión, consolidación o integración jurídico-económica pase al estudio del Director Ejecutivo de la Superintendencia de Regulación Económica. Esta fecha deberá hacerse constar en el libro que para tal efecto llevará la Superintendencia de Regulación Económica."

**RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 7**

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

**10.1 Sobre el supuesto subjetivo**

**10.1.1 Pluralidad de empresas**

Mediante escritura pública número 5303 de cinco de octubre de 2010 de la Notaría SEXTA del Círculo de Bogotá, se protocoliza la constitución de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S, la cual fue creada mediante documento privado de asamblea de accionistas, registrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá el 17 de agosto de 2010, bajo el número 01406237 del libro IX, con el nombre de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. Los accionistas de la nueva sociedad son los siguientes:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>NIT</b>	<b>REPRESENTANTE<sup>5</sup></b>
PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA.	860515523-1	ROBERTO JOSÉ CAMACHO
AMARILO S.A.	800185295-1	ROBERTO MORENO MEJÍA
SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A.	860354601-6	FRANCISCO JOSÉ MANRIQUE
CUSEZAR S.A.	860000531-1	ÁLVARO PELAEZ ARANGO
PROTERRENOS S.A.S.	900096831-0	CARLOS ALFREDO VARGAS
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.	860513493-1	CARLOS G. ARANGO
MARVAL S.A.	890205645-0	RAFAEL AUGUSTO MARÍN

**10.1.2 Actividad que desarrollan**

De acuerdo con la información que obra en el expediente se pudo establecer que las empresas intervinientes en la constitución de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S., desarrollan actividades económicas propias del sector de la construcción de obras civiles en construcciones públicas y privadas, como se detalla en el siguiente cuadro:

<b>SOCIEDAD</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>% PARTICIPACION INICIAL</b>	<b>ACTIVOS 2009 en \$</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES 2009 en \$</b>
PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA	Elaboración y/o desarrollo y/o promoción de proyectos de urbanización en terrenos urbanos o rurales, para la construcción o venta de vivienda unifamiliar o multifamiliar o para la construcción o venta de unidades destinadas al comercio o a la industria. (...)	≈14.28%	8.865'337.617	5.881'765.161
AMARILO S.A.	La construcción e interventora de toda clase de edificaciones, obras civiles y bienes inmuebles en general, así como la realización en ellos de mejoras, ampliaciones, remodelaciones, reparaciones etc., en terrenos o inmuebles	≈14.28%	120.631'176.148	37.595'982.489

<sup>5</sup> Aquí se relaciona el representante legal que concurrió al acto de constitución de la nueva sociedad.

**RESOLUCIÓN NÚMERO -42857 DE 2011 Hoja N° 8**

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

	propios o de terceros. (...)			
SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A.	Desarrollo de la construcción de viviendas, oficinas y locales Urbanos, y en general toda clase de inmuebles, así como la urbanización de terrenos urbanos, la venta de los mismos.	≈14.28%	73.861'005.483	7.813'663.572
CUSEZAR S.A.	(...) La promoción de obras y el estudio, Programación y administración de planes de venta de inmuebles y de construcción de urbanizaciones, parcelaciones y centros de vivienda, industriales o comerciales. (...)	≈14.28%	440.782'067.964	95.734'363.056
PROTERRENOS S.A.S.	La adquisición, a cualquier título, arrendamiento, explotación económica, enajenación a cualquier título y Administración de inmuebles. (...)	≈14.28%	10.878'986.000	845'373.000 <sup>6</sup>
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	(...) La Construcción de toda clase de edificaciones y de urbanización de Terrenos, en inmuebles propios o de terceros. (...)	≈14.28%	285.224'000.000	147.255'000.000
MARVAL S.A.	(...) actividades de urbanización, construcción de vivienda, centros comerciales y de negocios, enajenación de los mismos, constitución y otorgamiento de crédito y demás actividades relacionadas con la venta de inmuebles destinados a vivienda, centros comerciales y de negocios. (...)	≈14.28%	281.965'600.124	3.161'129.200
<b>TOTALES</b>		<b>≈100%</b>	<b>1.222.208'173.336</b>	<b>298.287'276.478</b>

Adicionalmente, en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S., se establece que su objeto social será: "La explotación económica de la industria editorial y su comercialización. (...)". De esta manera las sociedades CUSEZAR S.A., CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., AMARILO S.A., PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A., MARVAL S.A. y PROTERRENOS S.A.S., plasman su decisión de unirse para crear la revista "ESTRENAR VIVIENDA" que tiene por objeto la publicidad y promoción de proyectos de vivienda nueva ofrecidos por diferentes constructores en la ciudad de Bogotá y zonas aledañas tales como Chía, Cajicá, Zipaquirá, Soacha, Funza, Mosquera, Cota, entre otras. Dichas empresas se dedican a la misma actividad económica: la

<sup>6</sup> Los datos de activos e ingresos operacionales de la sociedad PROTERRENOS S.A.S., se tomaron de la página web de la Superintendencia de Sociedades en <http://sirem.supersociedades.gov.co/SIREM/index.jsp>.



Por la cual se ordena la apertura de una investigación

construcción y/o explotación comercial de proyectos de vivienda nueva, y en desarrollo de su actividad promueven, comercializan y/o desarrollan proyectos inmobiliarios. Entonces la publicación especializada "ESTRENAR VIVIENDA", que se encuentra dentro de la cadena de valor de la construcción y/o explotación comercial de proyectos de vivienda, le permite a estas sociedades publicitar y vender sus proyectos.

## 10.2 Sobre el Supuesto objetivo

### 10.2.1 Del monto de los activos y los ingresos operacionales

Según los estados financieros a 31 de diciembre de 2009<sup>7</sup> de las sociedades que constituyeron DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S., tenían activos conjuntos valorados en más de \$1.222.208'000.000 e ingresos operacionales conjuntos valorados en más de \$298.287'000.000.

Por tanto, los citados montos son superiores al umbral de los \$77.250.000.000, equivalentes a 150.000 SMLMV<sup>8</sup> establecidos en la Resolución 69901 de 2009.

### 10.2.2 Sobre la naturaleza de la operación

Esta Superintendencia ha manifestado que:

*"[...]Como una consideración inicial, debemos mencionar que la Ley 155 de 1959 estableció un deber legal, al disponer que "[l]as empresas que se dediquen a la misma actividad productora, abastecedora, distribuidora o consumidora de un artículo determinado, materia prima, producto, mercancía o servicios [...], estarán obligadas a informar al Gobierno Nacional de las operaciones que proyecten llevar a cabo para el efecto de fusionarse, consolidarse o integrarse entre sí, sea cualquiera la forma jurídica de dicha consolidación, fusión o integración"<sup>9</sup>. (Subrayado original).*

En virtud de lo anterior, para efectos del análisis del supuesto objetivo es indiferente el medio jurídico que las empresas utilicen para realizar la integración pretendida.

Con la información aportada por CUSEZAR S.A., CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A., MARVAL S.A., se estableció que desarrollan actividades económicas propias de la construcción y/o explotación comercial de proyectos de vivienda nueva. De igual manera, la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. desarrolla actividades económicas propias de la publicidad y promoción de proyectos de vivienda nueva.

En consecuencia, la constitución de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S. coincide con los supuestos de un proceso de integración por medio de la creación de una empresa en común<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> De conformidad con lo establecido en el parágrafo segundo, artículo Tercero de la Resolución 69901 de 2009, la información financiera a ser tenida en cuenta corresponde a la del año fiscal inmediatamente anterior a la fecha de la operación proyectada.

<sup>8</sup> El Salario mínimo mensual vigente para el año 2010 es de \$515.000 según el Decreto 5053 del 30 de diciembre de 2009.

<sup>9</sup> Resolución 39435 de octubre 17 de 2008.

<sup>10</sup> "La creación de una empresa en participación o en común es una modalidad de adquisición del control, y por lo tanto de concentración empresarial" [...]. Diccionario de Derecho de la Competencia, desarrollado por 19 autores. Editorial Lustel. Primero Edición. 2006. Página 443.

**Empresa Común:** "Es una integración de las actividades entre dos o más empresas separadas en las que se cumplen las siguientes condiciones: 1. La empresa en común esta bajo el control conjunto de las compañías matrices, que no tienen a su vez un

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

### 10.3 Sobre el Supuesto cronológico

#### 10.3.1 Sobre la constitución de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.

Mediante escritura pública número 5303 de cinco de octubre de 2010 de la Notaría SEXTA del Círculo de Bogotá, se protocoliza la constitución de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S, la cual fue creada mediante documento privado de asamblea de accionistas, registrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá el 17 de agosto de 2010, bajo el número 01406237 del libro IX, con el nombre de DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S.

Entonces, se logró establecer que esta operación se formalizó y puso en marcha sin que a la fecha se le haya siquiera informado la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

### 10.4 Conclusión

De acuerdo con lo anterior, esta Delegatura encuentra que la constitución de la sociedad DONDE ADQUIRIR VIVIENDA S.A.S., al parecer es una operación de integración que cumple con los supuestos subjetivo, objetivo y cronológico establecidos en el artículo 4 de la Ley 155 de 1959 (artículo modificado por el artículo 9 de la ley 1340 de 2009), y en la Resolución No. 35006 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio, razón por la cual, los intervinientes habrían estado en la obligación de informar con anterioridad a esta Entidad la operación supuestamente realizada. Ahora bien, en la medida que la presunta obligación no haya sido observada, esto se constituye en prueba de la probable infracción de la citada norma.

### 10.5 Autorización, ejecución o tolerancia de las conductas anticompetitivas

Los numerales 15 y 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992<sup>11</sup> establecen que están sujetos a las sanciones allí previstas, tanto las empresas infractoras como los administradores, directores, representantes legales, revisores fiscales y personas naturales que autoricen, ejecuten o toleren conductas violatorias de las normas sobre protección de la competencia y prácticas comerciales restrictivas.

De conformidad con la escritura pública 5303 de cinco de octubre de 2010 de la Notaría SEXTA del Círculo de Bogotá,<sup>12</sup> los señores ROBERTO JOSE CAMACHO, en representación de la sociedad PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., el señor ROBERTO MORENO MEJÍA, en representación de la sociedad AMARILO S.A., el señor FRANCISCO JOSE MANRIQUE, en representación de SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., el señor ALVARO PELAEZ ARANGO, en representación de la sociedad CUSEZAR S.A., el señor CARLOS ALFREDO VARGAS, en representación de la sociedad PROTERRENOS S.A.S., el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO, en representación de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., y el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN, en

*control común, es decir que son independientes entre sí; 2. Cada matriz hace una contribución sustancial a la empresa común; 3. La empresa en común existe como negocio separado de sus matrices; 4. La empresa común crea una organización empresarial nueva; significativa en términos de nueva capacidad productiva, nueva tecnología, un nuevo producto o la entrada en un nuevo mercado". Brodley, Joint Ventures and Anti - Trust Policy (1982). 95 Harvard LR 1523. Tomado de BELLAMY, Christopher. CHILD, Graham. Derecho de la Competencia en el Mercado Común". Editorial Civitas S.A., Madrid 1992. Página 251. Citado en la Resolución 08315 de marzo 28 de 2003.*

<sup>11</sup> El numeral 16 fue modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009.

<sup>12</sup> Cuaderno 2 folios 150 al 155.

20

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 11

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

representación de la sociedad MARVAL S.A., en concepto de esta Delegatura pudieron haber autorizado, ejecutado o tolerado la conducta objeto de investigación.

En mérito de lo anterior, esta Delegatura,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** ABRIR investigación para determinar si las empresas PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., con NIT 860515523-1 AMARILO S.A., con NIT 800185295-1, SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., con NIT 860354601-6, CUSEZAR S.A., con NIT 860000531-1, PROTERRENOS S.A.S., con NIT 900096831-0, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., con NIT 860513493-1 y MARVAL S.A., con NIT 890205645-0, actuaron en contravención de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 155 de 1959, modificado por el artículo 9 de la ley 1340 de 2009.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** ABRIR investigación para determinar si el señor ROBERTO JOSE CAMACHO con cédula de ciudadanía No 3227622, el señor ROBERTO MORENO MEJÍA con cédula de ciudadanía No. 19248371, el señor FRANCISCO JOSE MANRIQUE con cédula de ciudadanía No. 17187369, el señor ALVARO PELAEZ ARANGO, con cédula de ciudadanía No. 14210548, el señor CARLOS ALFREDO VARGAS con cédula de ciudadanía No. 79154462, el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, con cédula de ciudadanía No. 8315767, el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA con cédula de ciudadanía No. 13832694, autorizaron, ejecutaron o toleraron la conducta de que trata el artículo primero de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., con NIT 860515523-1, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO CUARTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a AMARILO S.A., con NIT 800185295-1, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO QUINTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., con NIT 860354601-6, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO SEXTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a CUSEZAR S.A., con NIT 860000531-1, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a PROTERRENOS S.A.S., con NIT 900096831-0, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 12

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

**ARTÍCULO OCTAVO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., con NIT 860513493-1, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO NOVENO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución a MARVAL S.A., con NIT 890205645-0, a través de su representante legal, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DECIMO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor ROBERTO JOSE CAMACHO, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor ROBERTO MORENO MEJÍA, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor FRANCISCO JOSE MANRIQUE, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor ALVARO PELAEZ ARANGO, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor CARLOS ALFREDO VARGAS, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente resolución al señor RAFAEL AUGUSTO MARIN, como persona natural investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO:** En contra de la decisión contenida en el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO:** ORDENAR a los investigados PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., AMARILO S.A., SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., CUSEZAR S.A., PROTERRENOS S.A.S., CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A, MARVAL S.A que, dentro de los

**RESOLUCIÓN NÚMERO - 42857 DE 2011 Hoja N°. 13**

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la presente decisión, en cumplimiento del artículo 17 de la Ley 1340 de 2009, realicen la publicación del siguiente texto en un diario de amplia circulación nacional y remitan copia de la misma a esta Delegatura dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación:

*"Por instrucciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., AMARILO S.A., SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., CUSEZAR S.A., PROTERRENOS S.A.S., CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., MARVAL S.A., sus respectivos representantes legales y los señores ROBERTO JOSE CAMACHO, ROBERTO MORENO MEJÍA, FRANCISCO JOSE MANRIQUE, ALVARO PELAEZ ARANGO, CARLOS ALFREDO VARGAS, CARLOS GUILLERMO ARANGO y RAFAEL AUGUSTO MARIN informan que: Mediante Resolución - 42857 de fecha 1.8 AGO 2011 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, se abrió investigación en contra de, las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA., AMARILO S.A., SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A., CUSEZAR S.A., PROTERRENOS S.A.S., CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., MARVAL S.A. y las personas naturales ROBERTO JOSE CAMACHO, ROBERTO MORENO MEJÍA, FRANCISCO JOSE MANRIQUE, ALVARO PELAEZ ARANGO, CARLOS ALFREDO VARGAS CARLOS GUILLERMO ARANGO y RAFAEL AUGUSTO MARIN, por presuntas infracciones al régimen sobre protección de la competencia (artículo 9 de la Ley 1340 de 2009). Según la decisión de la autoridad, se investiga a las empresas por no haber informado en tiempo una integración empresarial y a las personas naturales por haber autorizado, ejecutado o tolerado la conducta objeto de investigación.*

*Por lo tanto, en los términos previstos por el artículo 19 de la Ley 1340 de 2009, los competidores, consumidores o, en general, aquél que acredite un interés directo e individual en la presente investigación, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la presente publicación, podrán intervenir aportando las consideraciones y pruebas que pretenda hacer valer, al expediente radicado con el número 10-135648, el cual reposa en la Superintendencia de Industria y Comercio".*

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO:** COMUNICAR el contenido del presente acto administrativo al representante legal de la empresa EDITORA URBANA LTDA.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D. C., a los **1.8 AGO 2011**

El Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia.

  
**CARLOS PABLO MÁRQUEZ ESCOBAR**

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 14

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

1-8 AGO 2011

**NOTIFICAR:**

ROBERTO JOSE CAMACHO  
C.C No. 3227622  
Representante Legal  
PROMOTORA CONVIVIENDA LTDA  
Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 505 Bogotá D.C.

ROBERTO MORENO MEJÍA  
C.C. No. 19248371  
Representante Legal AMARILO S.A  
Carrera 19A No. 90-12 Bogotá D.C.

FRANCISCO JOSE MANRIQUE  
C.C. No. 17187369  
Representante Legal SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A  
Carrera 18 No. 93-90 Bogotá D.C.

ALVARO PELAEZ ARANGO  
C.C. No. 14210548  
Representante Legal CUSEZAR S.A.  
Avenida Calle 116 No. 7-15 Interior 2 Piso 16 Bogotá D.C.

JUAN ANTONIO PARDO SOTO  
C.C. No. 19492480  
Representante Legal PROTERRENOS S.A.S  
Carrera 7 No. 73-55 Piso 14 Bogotá D.C.

CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE  
C.C. No. 8315767  
Representante Legal CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.  
Calle 134 No. 72-31 Bogotá D.C.

RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA  
C.C. No. 13832694  
Representante Legal MARVAL S.A  
Calle 35 No. 19-41 Piso 16 Bucaramanga Santander

RESOLUCIÓN NÚMERO 42857 DE 2011 Hoja N°. 15

Por la cual se ordena la apertura de una investigación

1.8 AGO 2011

En calidad de personas naturales investigadas se notifica a:

Señor  
ROBERTO JOSE CAMACHO  
C.C No. 3227622  
Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 505 Bogotá D.C.

Señor  
ROBERTO MORENO MEJÍA  
C.C. No. 19248371  
Carrera 19A No. 90-12 Bogotá D.C.

Señor  
FRANCISCO JOSE MANRIQUE  
C.C. No. 17187369  
Carrera 18 No. 93-90 Bogotá D.C.

Señor  
ALVARO PELAEZ ARANGO  
C.C. No. 14210548  
Avenida Calle 116 No. 7-15 Interior 2 Piso 16 Bogotá D.C.

Señor  
CARLOS ALFREDO VARGAS DAVILA  
C.C. No. 79154462  
Carrera 7 No. 73-55 Piso 14 Bogotá D.C.

Señor  
CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE  
C.C. No. 8315767  
Calle 134 No. 72-31 Bogotá D.C.

Señor  
RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA  
C.C. No. 13832694  
Calle 35 No. 19-41 Piso 16 Bucaramanga Santander

**COMUNÍQUESE:**

Representante Legal  
EDITORIA URBANA LTDA.  
Carrera 46 No. 152-46 local 225 Bogotá D.C.