



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

RESOLUCIÓN NÚMERO DE 2013

5(- - 4 6 0 4 9 )

13 1 JUL 2013

Radicación: 12-146315

VERSIÓN PÚBLICA

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 de las previstas en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012, y el numeral 4 del artículo 9 del Decreto 4886 de 2011, 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 el artículo 2 de la Ley 1340 de 2009 establece que “[!]o dispuesto en las normas sobre protección de la competencia se aplicará 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 que sea la actividad o sector económico”. (Subrayado fuera de texto).

**TERCERO:** Que el artículo 3 de la Ley 1340 de 2009 estableció como propósito de las actuaciones administrativas “[v]elar por la observancia de las disposiciones sobre protección de la competencia; atender las reclamaciones o quejas por hechos que pudieren implicar su contravención y dar trámite a aquellas que sean significativas para alcanzar en particular los siguientes propósitos: *la libre participación de las empresas en el mercado, el bienestar de los consumidores y la eficiencia económica*”.

**CUARTO:** Que de conformidad con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, es función de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** (en adelante **SIC**), “[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*” y “[c]onocer en forma privativa de las reclamaciones o quejas por hechos que afecten la competencia en todos los mercados nacionales y dar trámite a aquellas que sean significativas para alcanzar en particular, los siguientes propósitos: *la libre participación de las empresas en el mercado, el bienestar de los consumidores y la eficiencia económica*”. (Subrayado fuera de texto).

**QUINTO:** Que según lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 9 del Decreto 4886 de 2011, corresponde al Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia “[t]ramitar

de oficio o por solicitud de un tercero, averiguaciones preliminares e instruir las investigaciones tendientes a establecer infracciones a las disposiciones sobre protección de la competencia”.

**SEXTO:** Que el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, dispone:

*“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.*

*En los eventos en que los interesados cumplan con alguna de las dos condiciones anteriores pero en conjunto cuenten con menos del 20% mercado relevante, se entenderá autorizada la operación. Para este último caso se deberá únicamente notificar a la Superintendencia de Industria y Comercio de esta operación.*

*(...)”.*

**SÉPTIMO:** Que mediante oficio radicado con el número 12-146315-0-0 el 28 de agosto de 2012<sup>1</sup>, la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ** informó a esta Entidad, en cumplimiento de la Circular Externa No. 22 de 2011 de esta Superintendencia, la configuración de un grupo empresarial cuya controlante es la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, respecto de las siguientes empresas subordinadas: **TERRANUM SERVICIOS S.A.S.**, **TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.**, **TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.**, **TERRANUM INMOBILIARIA S.A.S.**, **TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.**, **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A.S.**, **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA S.A.**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.**, **TERRANUM INC. (Panamá)**, **PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.**, **DESARROLLOS LOGÍSTICOS EMPRESARIALES S.A.S.**, **DESARROLLOS LOGÍSTICOS SOSTENIBLES S.A.S.**, **DESARROLLOS LOGÍSTICOS CORPORATIVOS S.A.S.**, **TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD (Islas Caimán)**, **COLOMBIA PARTNERS LP (Islas Caimán)**, **TERRANUM HOTELS INC. (Panamá)**, **LATIN AMERICA PROPERTY INVESTMENTS (Islas Caimán)**, **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA S.A.S.**, **TERRANUM HOTELS S.A.S.**, **LA HEROICA**

<sup>1</sup> Folio 1 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente. Entiéndase que en el presente acto administrativo cuando se hace referencia al “Expediente”, el mismo corresponde al radicado con el No. 12-146315.

**INVESTMENTS** (Islas Caimán) **EL DORADO INVESTMENTS** (Islas Caimán), **SANTA BARBARA INVESTMENTS** (Islas Caimán) y **SKYCRAPER CITY LIMITADA** (Costa Rica).

**OCTAVO:** Que dentro de la presente actuación, esta Superintendencia mediante oficios radicados con los Nos.12-146315-1<sup>2</sup> del 25 de septiembre y 12-146315-7<sup>3</sup> del 8 de noviembre del año 2012, requirió a la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, a efectos de que allegara información relativa a las operaciones económicas adelantadas por esta respecto de sus subordinadas, los cuales fueron atendidos satisfactoriamente.

De igual manera, mediante oficio radicado con el No. 12-146315-8<sup>4</sup>, el 8 de noviembre de 2012, esta Entidad requirió a la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ** a efectos de recabar información de tipo documental concerniente a las sociedades **TERRANUM S.A.S.**, **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S.** y **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.** Dicho requerimiento fue atendido de manera satisfactoria.

En concordancia con la información obrante en el Expediente, se describirá a continuación la operación efectuada entre las compañías intervinientes.

### 8.1. Operación económica

Que el 17 y 24 de abril de 2008, se constituyeron las sociedades comerciales denominadas **W TORRE COLOMBIA S.A.** y **W TORRE COLOMBIA 2 S.A.**, mediante Escrituras Públicas No. 3813 y 4110, inscritas en la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ** el 21 de abril y 2 de mayo de 2008, respectivamente<sup>5</sup>.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2011, la sociedad **TERRANUM S.A.S.** (hoy matriz del grupo empresarial **TERRANUM**) celebró un contrato de adquisición de acciones respecto de la totalidad del capital suscrito de las sociedades en cita, cuya propiedad en ambos casos se encontraba en cabeza de los mismos accionistas, como se ilustra a continuación:

**Tabla No. 1: Participación accionaria previa y posterior a la operación de adquisición**

[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

<sup>2</sup> Folio 68 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>3</sup> Folios 604 y 605 del Cuaderno Público No. 3 del Expediente.

<sup>4</sup> Folios 606 y 607 del Cuaderno Público No. 3 del Expediente.

<sup>5</sup> Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.





mediante las Escrituras Públicas No. 2047 y 2048, inscritas en la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ** el 3 y 4 de octubre de 2011.

Cabe anotar que a 1 de septiembre de 2011, fecha en la cual se efectuó la operación de adquisición de acciones de las sociedades en mención, la sociedad **TERRANUM S.A.S.** controlaba<sup>9</sup> las siguientes sociedades: **TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.**, **TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.**, **TERRANUM INMOBILIARIA S.A.S.**<sup>10</sup>, **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, **TERRANUM SERVICIOS S.A.S.**<sup>11</sup>, **PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.**<sup>12</sup> y **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.**<sup>13</sup>.

## 8.2. Empresas intervinientes

De conformidad con la información que reportó la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**, las sociedades vinculadas en la operación de integración analizada y sus actividades económicas principales son las siguientes:

### 8.2.1. TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 3813 del 17 de abril de 2008<sup>14</sup> de la Notaría 38 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y enajenación de

---

A su turno, mediante Actas No. 14 y 11 de la Asamblea de Accionistas del 5 de diciembre de 2012, inscritas en el registro mercantil el 11 y 13 de diciembre de 2012, con los registros No. 01688043 y 01689405, respectivamente, las sociedades de la referencia se disolvieron, por lo que a la fecha se encuentra "en liquidación". Información obtenida del Certificado de Existencia y Representación Legal. Recuperado de: [http://www.rue.com.co/RUE\\_WebSite/Consultas/DetalleRM.aspx?codcamara=04&matricula=0002051127](http://www.rue.com.co/RUE_WebSite/Consultas/DetalleRM.aspx?codcamara=04&matricula=0002051127) (Consultado el 15 de julio de 2013).

<sup>9</sup> Las sociedades **TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.**, **TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.** y **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, fueron adquiridas por **TERRANUM S.A.S.** de manera directa o indirecta, el 20 de mayo de 2009, 6 de febrero de 2009 y 30 de noviembre de 2009, respectivamente, de acuerdo con lo informado al registro mercantil, en los términos de lo regulado en el artículo 261 del Código de Comercio. Folios 14 a 17, 18 a 21 y 31 a 33, respectivamente, del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>10</sup> Se informó al registro mercantil situación de control por parte de la sociedad matriz **TERRANUM S.A.S.** a partir del 19 de julio de 2011, mediante documento privado inscrito el 29 de marzo de 2012. Folio 23 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>11</sup> Se informó al registro mercantil situación de control desde el 1 de septiembre de 2010 por parte de la sociedad matriz **TERRANUM S.A.S.**, mediante documento privado inscrito el 2 de abril de 2012. Folio 12 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>12</sup> **TERRANUM S.A.S.** ejerce control indirecto sobre las sociedades **PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.** y **PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.** a través de su filial **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.** desde el 20 de diciembre de 2010. Folios 90 a 94 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>13</sup> La compañía **TERRANUM S.A.S.** ejerce control indirecto sobre la sociedad en cita a través de su filial **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.** desde el 30 de noviembre de 2009. Folio 87 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>14</sup> Folio 34 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

bienes inmuebles, pero sin limitarse a los que se encuentran ubicados en el Edificio Grupo Santander Central Hispano (propiedad horizontal).

#### **8.2.2. TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 4110 del 24 de abril de 2008<sup>15</sup> de la Notaría 38 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, pero sin limitarse a los inmuebles que se encuentran ubicadas en el Edificio Grupo Santander Central Hispano (propiedad horizontal).

#### **8.2.3. TERRANUM S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 6957 del 25 de septiembre de 2008<sup>16</sup> de la Notaría 6 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolio de inmuebles y ejecuten proyectos inmobiliarios; la administración y gerencia de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector; y todas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### **8.2.4. Sociedades controladas por TERRANUM S.A.S.**

En virtud de la información allegada al Expediente, la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, controlaba las siguientes sociedades:

##### **8.2.4.1. TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2156 del 8 de marzo de 2005<sup>17</sup> de la Notaría 29 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la prestación de servicios de arquitectura e implementación y construcción de diseños específicos; consultoría inmobiliaria, elaboración, desarrollo y realización de proyectos de construcción; gerencia y urbanización de cualquier tipo; compra, transformación y comercialización de materiales para la construcción y actividades relacionadas.

##### **8.2.4.2. TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 3030 del 7 de octubre de 1996<sup>18</sup> de la Notaría 41 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles y/o mantenimiento de equipos y/o asesoría en mantenimiento y/o gerencia de mantenimiento y/o compra de insumos para el desarrollo de actividades de la construcción y relacionadas; compra, transformación y comercialización de materiales para la

<sup>15</sup> Folio 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>16</sup> Folio 6 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>17</sup> Folio 14 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>18</sup> Folio 18 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

construcción y actividades relacionadas y elaboración y/o desarrollo de proyectos de producción.

#### **8.2.4.3. TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2860 del 5 de septiembre de 2007<sup>19</sup> de la Notaría 11 de Bogotá, cuyo objeto social principal es la administración de portafolios inmobiliarios y la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución y gerencia de todo tipo de proyectos inmobiliarios, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### **8.2.4.4. TERRANUM SERVICIOS S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 1 de septiembre de 2010<sup>20</sup>, cuyo objeto social principal es la gerencia, administración, prestación de servicios y coordinación de todo tipo de entidades que desarrollen, se relacionen o inviertan en portafolios de proyectos inmobiliarios, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### **8.2.4.5. PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010<sup>21</sup>, cuyo objeto social principal es la realización de negocios y actividades comerciales relacionadas directa o indirectamente con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de finca raíz en general, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### **8.2.4.6. PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010<sup>22</sup>, cuyo objeto social principal es la realización de negocios y actividades comerciales relacionadas directa o indirectamente con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de finca raíz en general, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### **8.2.4.7. PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.**

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010<sup>23</sup>, cuyo objeto social principal es la realización de negocios y actividades

<sup>19</sup> Folio 31 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>20</sup> Folio 11 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>21</sup> Folio 44 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>22</sup> Certificado de Existencia y Representación Legal. Recuperado de: [http://www.rue.com.co/RUE\\_WebSite/Consultas/DetalleRM.aspx?codcamara=04&matricula=0002051127](http://www.rue.com.co/RUE_WebSite/Consultas/DetalleRM.aspx?codcamara=04&matricula=0002051127) (Consultado el 15 de julio de 2013) y respuesta a requerimiento de información (Folio 90 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente).

<sup>23</sup> Folio 47 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.



comerciales relacionadas directa o indirectamente con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de finca raíz en general, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

#### 8.2.4.8. PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 7037 del 29 de septiembre de 2008<sup>24</sup> de la Notaría 6 de Bogotá, cuyo objeto social principal es la inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolio de inmuebles o ejecuten proyectos inmobiliarios; la administración de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector.

De lo anotado se concluye, que las empresas realizan las mismas actividades económicas, las cuales están principalmente relacionadas con la estructuración, ejecución, construcción, dirección, gerencia, inversión, desarrollo, administración y promoción de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector.

**NOVENO:** Que de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente, se desprenden suficientes elementos para colegir que la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, presuntamente, realizó una operación de integración jurídico-económica que no fue informada a esta Entidad con las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, con lo cual estas empresas habrían desconocido la obligación contenida en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

**DÉCIMO:** Que para determinar la obligación de informar una operación de integración jurídico-económica a la **SIC**, es necesario verificar la presencia de los supuestos subjetivo, objetivo y cronológico, cuyo análisis se realiza a continuación.

#### 10.1. Supuesto subjetivo

Este aspecto prevé que la obligación legal de informar la operación a esta Entidad está supeditada, de manera irrestricta, a 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 en relación con tal bien o servicio. De igual forma, el análisis de este supuesto deberá tener en cuenta la forma jurídica a través de la cual se llevó a cabo la operación económica analizada.

A continuación, se señalan las sociedades vinculadas en la operación de integración y sus actividades económicas principales, así como un análisis de la forma jurídica a través de la cual se llevó a cabo la operación que se estudia en el presente caso.

#### 10.1.1. Actividades desarrolladas por la intervinientes

La Revisión 4 adaptada para Colombia de la Clasificación Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (en adelante CIIU Rev. 4 A.C) del **DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA** (en adelante **DANE**), corresponde a la clasificación

<sup>24</sup> Folio 50 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

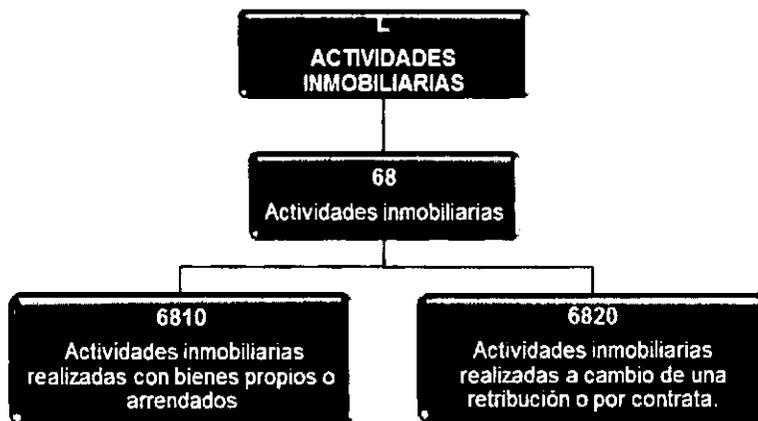
RESOLUCIÓN NÚMERO 46049 DE 2013 Hoja No. 9

internacional de referencia de las actividades productivas. Con relación a su estructura, esta se encuentra "organizada jerárquicamente en cuatro niveles de clasificación integrados entre sí: Secciones<sup>25</sup>, Divisiones<sup>26</sup>, Grupos<sup>27</sup> y Clases<sup>28</sup>. Dicha organización jerárquica hace que cada categoría se subdivide en conjuntos de categorías del nivel inmediatamente inferior, es decir que de cada sección se desprende una o varias divisiones; de cada división, uno o varios grupos; y de cada grupo, una o varias clases"<sup>29</sup>.

De acuerdo con la información que obra en el expediente, las sociedades intervinientes en la operación de adquisición accionaria, a saber: **TERRANUM S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, desarrollaban actividades económicas clasificadas en los siguientes términos (Figura No. 1 y Tabla No. 2):

- i) **Sección:** L            Actividades inmobiliarias.
- ii) **División:** 68        Actividades inmobiliarias.
- iii) **Clases:**    6810    Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
- 6820    Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Figura No. 1: Organización jerárquica de la sección "Actividades inmobiliarias"



Fuente: CIIU Rev. 4 A.C – DANE.

<sup>25</sup> **Sección:** agrupan información estadística correspondiente a un sector de la economía con características homogéneas. CIIU Rev. 4 A.C – DANE.

<sup>26</sup> **División:** corresponde a una categoría de tabulación más detallada y agrupa actividades pertenecientes a un mismo sector económico con mayor grado de homogeneidad, teniendo en cuenta la especialidad de las actividades económicas que desarrollan, las características y el uso de los bienes producidos y los servicios prestados, los insumos, el proceso y la tecnología de producción utilizada. CIIU Rev. 4 A.C – DANE.

<sup>27</sup> **Grupo:** constituye categorías de actividades organizadas en una división de manera más especializada y homogénea. Para la conformación de los grupos se tiene en cuenta los mismos criterios que para la conformación de las divisiones. CIIU Rev. 4 A.C – DANE.

<sup>28</sup> **Clase:** es la categoría más detallada y clasifica características específicas de una actividad.

<sup>29</sup> En: [http://www.dane.gov.co/files/nomenclaturas/CIIU\\_Rev4ac.pdf](http://www.dane.gov.co/files/nomenclaturas/CIIU_Rev4ac.pdf). (Consultado el 16 de julio de 2013).

Tabla No.2: Actividades desarrolladas por las sociedades y clasificación CIIU

Sociedad	Código CIIU <sup>30</sup>	Descripción	Objeto Social y/o Actividad Principal
TERRANUM S.A.S. (Matriz)	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	Inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolio de inmuebles, ejecuten proyectos inmobiliarios o se relacionen con dicho sector. Administración de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector. Gerencia de todo tipo de portafolios y proyectos inmobiliarios, incluidas las actividades de arquitectura e ingeniería.
TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN	6810		Adquisición y enajenación de bienes inmuebles que se encuentran ubicadas en el Edificio Grupo Santander Central Hispano, propiedad horizontal.
TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Adquisición de créditos con entidades financieras legalmente constituidas y autorizadas para funcionar en Colombia, que peritan la adquisición de los inmuebles, especialmente el Edificio Grupo Santander. Celebración de contratos de arrendamiento sobre los inmuebles individualmente considerados. Celebración contratos de hipoteca sobre los inmuebles de unidades privadas que sean adquiridos por la sociedad.

Fuente: Información aportada por las intervinientes<sup>31</sup>. Elaboración SIC.

Las secciones, divisiones y clases en mención, son definidas por la CIIU Rev. 4 A.C – DANE de la siguiente manera:

"(...)

### SECCIÓN L ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

*Esta sección comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias.*

*Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata.*

*Esta sección abarca las actividades de administradores de propiedad inmobiliaria.*

#### DIVISIÓN 68 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

##### 681 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

*Esta clase incluye:*

<sup>30</sup> Ibíd., DANE.

<sup>31</sup> Folios 34, 39 y 82 Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

RESOLUCIÓN NÚMERO 5 - 46049 DE 2013 Hoja No. 11

- *La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.*
- *El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días:*
  - *Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.*
  - *Subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.*
  - *El suministro de espacio solo para albergue de animales.*

(...).

**682 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata**

*Esta clase incluye:*

- *Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.*
- *La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.*
- *La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.*
- *La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.*
- *La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.*
- *La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.*

(...)"

Ahora bien, como se señaló con antelación, la sociedad **TERRANUM S.A.S.** controlaba de manera directa o indirecta las sociedades referidas en el numeral 8.2.4 de la presente Resolución y estas, a su vez, de acuerdo con su objeto social y código CIU, también realizan actividades complementarias dentro del mismo mercado inmobiliario, como se ilustra a continuación:

**Tabla No. 3: Actividades desarrolladas por las sociedades controladas por TERRANUM S.A.S.**

Sociedad	Código CIU	Descripción	Objeto Social y/o Actividad Principal
PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	La realización de negocios y actividades comerciales relacionadas directa o indirectamente, con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución, desarrollo y administración en general de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de finca raíz, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.
PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS S.A.S.	6810		

**RESOLUCIÓN NÚMERO 46049 DE 2013 Hoja No. 12**

<b>PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.</b>	6810		
<b>TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.</b>	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	La administración de portafolios inmobiliarios y la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución y gerencia de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.
<b>PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.</b>	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	La inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolio de inmuebles, ejecuten proyectos inmobiliarios o se relacionen con dicho sector.  La administración de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección, desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector.
<b>TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.</b>	7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	Prestación de servicios de consultoría inmobiliaria.  Elaboración, desarrollo y realización de proyectos de construcción, gerencia y urbanización de cualquier tipo.  Prestación de servicios en el campo de la arquitectura e implementación y construcción de diseños específicos.  Compra, transformación y comercialización de materiales para la construcción y actividades relacionadas.
<b>TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.</b>	7110		Prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles y/o mantenimiento de equipos y/o asesoría en mantenimiento y/o gerencia de mantenimiento y/o compra de insumos para el desarrollo de actividades de la construcción y relacionadas.  Compra, transformación y comercialización de materiales para la construcción y actividades relacionadas.
<b>TERRANUM SERVICIOS S.A.S.</b>	8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	La gerencia, administración, prestación de servicios y coordinación de todo tipo de entidades que desarrollen, se relacionen o inviertan en portafolios y/o proyectos inmobiliarios incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

Fuente: Información aportada por las intervinientes<sup>32</sup>. Elaboración SIC.

Conforme a lo anterior, es posible establecer que las sociedades objeto de análisis participan en la misma actividad de producción y abastecimiento o suministro de un bien o servicio, como lo es la prestación de servicios inmobiliarios.

**10.1.2. Naturaleza jurídica de la operación**

En relación con la naturaleza y/o forma jurídica de la operación, el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 señala:

<sup>32</sup> Folio 108 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente (CD).

"(...)

*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.*

(...)." (Subrayado fuera de texto).

En lo concerniente al análisis sobre la forma y/o naturaleza jurídica que reviste la operación, la SIC ha precisado:

"(...)

*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.*

(...)"<sup>33</sup>.

En relación con el caso que nos ocupa, **TERRANUN S.A.S.**, respecto a la descripción de la operación mediante la cual adquirió el control de **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, señaló:

"(...)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]"<sup>34</sup>. (Subrayado fuera de texto).

<sup>33</sup> Superintendencia de Industria y Comercio. Resolución 56629 de 2011, "por medio de la cual se abrió investigación a MOLINOS ROA S.A., MOLINOS FLORHUILA S.A., y ALIENERGY S.A."

<sup>34</sup> Folio 636 y 637 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

Conforme con lo anotado, se tiene que la operación de integración analizada, se efectuó a través de la adquisición<sup>35</sup> del 100% de las acciones suscritas de las compañías **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** por parte de **TERRANUM S.A.S.** Respecto a la enajenación de acciones, el artículo 406 del Código de Comercio prevé que la enajenación de las acciones nominativas podrá hacerse por el simple acuerdo de las partes, y para que produzca efecto respecto de la sociedad y de terceros será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones.

De acuerdo con lo indicado previamente, es claro que para efectos del análisis del supuesto objetivo es irrelevante el medio y/o forma jurídica utilizada por las empresas para realizar la integración pretendida; lo que se examina es si, en efecto la misma constituye un acto de integración empresarial en los términos de las normas respectivas. En tal sentido, el contrato de adquisiciones en comento constituye un acto integrador, puesto que, se reitera, no importa la naturaleza jurídica de la operación se considera que esta se encuentra sujeta al trámite de información previo cuando cesa la competencia y se verifican los supuestos previstos en la normativa que le es propia.

No puede perderse de vista que con la operación de integración analizada no solo se transfirió la titularidad de la totalidad de las acciones suscritas en cabeza de los socios **WTORRE COLOMBIA DESENVOLVIMIENTO INMOBILIARIO LTDA., WTORRE PROPERTIES S.A., NILTON BERTUCHI, PAULO REMY GILLET NETO, y HERNANDO RUEDA AMOROCHO** a la compañía **TERRANUM S.A.S.** respecto las empresas **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, sino que ello implicó también una transferencia de sus activos, como se consignó en las notas a los estados financieros de estas últimas. Lo anterior, en los siguientes términos:

"TERRANUM COLOMBIA S.A.

(...)

*La empresa cierra sin efectivo en sus cuentas debido a que no está en operación, pues en el mes de Septiembre hubo cambio de dueños y a la vez se vendió el activo que generaba los ingresos por tal razón la compañía no tiene actividad operacional.*

(...)<sup>36</sup>.

"TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.

(...)

---

<sup>35</sup> Cabe subrayar que la ley no exige formalidad alguna en el contrato de negociación de acciones, por lo que este se puede suscribir de manera formal mediante su protocolización, a través de un documento privado o haciendo el endoso en el respectivo título de participación. En todos los eventos, se debe dar noticia a la sociedad de la transferencia para que la misma registre la venta en el libro de accionistas.

<sup>36</sup> Folio 278 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

RESOLUCIÓN NÚMERO 46049 DE 2013 Hoja No. 15

*La empresa cierra sin efectivo en sus cuentas debido a que no está en operación, pues en el mes de Septiembre hubo cambio de dueños y a la vez se vendió el activo que generaba los ingresos por tal razón la compañía no tiene actividad operacional.*

*(...)<sup>37</sup>.*

Aunado a lo anterior, el artículo 260 del Código de Comercio establece que *“una sociedad será subordinada o controlada cuando su poder de decisión se encuentre sometido a la voluntad de otra u otras personas que serán su matriz o controlante, bien sea directamente, caso en el cual aquélla se denominará filial o con el concurso o por intermedio de las subordinadas de la matriz, en cuyo caso se llamará subsidiaria”.*

En ese mismo sentido, el artículo 261 del Código de Comercio, señala los presupuestos de subordinación para lo cual establece que estos se configuran cuando:

*“(…)*

*Más del cincuenta por ciento (50%) del capital pertenezca a la matriz, directamente o por intermedio o con el concurso de sus subordinadas, o de las subordinadas de éstas (...).*

*(…)*

*La matriz, directamente o por intermedio o con el concurso de las subordinadas, en razón de un acto o negocio con la sociedad controlada o con sus socios, ejerza influencia dominante en las decisiones de los órganos de administración de la sociedad*

*(...)”.*

Resulta manifiesto que con la operación de adquisición accionaria adelantada el 1 de septiembre de 2011 por la compañía **TERRANUM S.A.S.** respecto de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, estas últimas pasaron a ser contraladas de manera directa por **TERRANUM S.A.S.**, empresa que, en su condición de matriz, debió informar de manera previa a esta Superintendencia la operación, toda vez que con la misma se cumplieron en su integridad los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

Por su parte, la sociedad **TERRANUM S.A.S.** en respuesta al requerimiento efectuado por esta Entidad, radicado con el No. 12-146315-13<sup>38</sup>, manifestó que las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** eran propietarias exclusivas de 21 oficinas y 2 locales en el Edificio Grupo Santander Central Hispano, por lo que el objeto de la operación de adquisición, era obtener la propiedad de los inmuebles en cita y causar que los mismos fueran transferidos al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, operación que se llevó a cabo inmediatamente después a la fecha de celebración del contrato enajenación de acciones, es

---

<sup>37</sup> Folio 306 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

<sup>38</sup> Folios 635 a 640 del Cuaderno Reservado No. 1 y Folios 641 a 667 del Público No. 4 del Expediente.

RESOLUCIÓN NÚMERO 46049 DE 2013 Hoja No. 16

decir, el 2 de septiembre de 2011, razón por la cual las citadas sociedades no participaron en el mercado ofreciendo servicios a terceros.

Aunque, la sociedad adquirente señaló que el propósito de la operación era obtener la propiedad de los inmuebles aludidos y que los mismos fueron transferidos de manera inmediata a un Patrimonio Autónomo, correspondiendo a este último -de acuerdo con los lineamientos del contrato- la venta de los citados inmuebles, ello no riñe con el deber que tenían las intervinientes de informar a esta Superintendencia, de manera previa a su celebración, la operación de adquisición accionaria pretendida.

No puede perderse de vista que si bien las compañías **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** no estaban desarrollando su objeto social de manera subsiguiente a la operación, como lo adujo su controlante, y se observa asimismo en lo asentado en sus Estados Financieros, estas conservaban la propiedad de los activos que le fueron transferidos al Patrimonio Autónomo, a efectos de su realización y/o venta, como se desprende también de lo indicado en las notas a los Estados Financieros de aquellas, en las que se registró:

"TERRANUM COLOMBIA S.A.

NOTA 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

CONCEPTO	2011	2010	VARIACIÓN	%
EDIFICIOS	0	78.711.618.698	(78.711.618.698)	-100%
EQUIPO DE OFICINA	0	0	0	0
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	0	0	0	0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	(9.838.952.340)	9.838.952.340	-100%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>68.872.666.358</b>	<b>(68.872.666.358)</b>	<b>-100%</b>

*En el 2011 se efectuó a (sic) la venta del único activo que poseía la compañía, por tal razón los activos de la misma no tiene saldo*

(...)<sup>39</sup>.

"TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

CONCEPTO	2011	2010	VARIACIÓN	%
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	0	23.429.678.901	(23.429.678.901)	-100%
EQUIPO DE OFICINA	0	0	0	0
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	0	0	0	0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	(2.928.709.860)	2.928.709.860	-100%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>20.500.696.041</b>	<b>(20.500.696.041)</b>	<b>-100%</b>

*En el 2011 se efectuó a (sic) la venta del único activo que poseía la compañía, por tal razón los activos de la misma no tiene saldo*

(...)

<sup>39</sup> Folio 278 y 279 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

NOTA 15. INGRESOS NO OPERACIONALES

(...)

*Los ingresos que se presentan en este rubro se deben básicamente a la utilidad que se genera por la venta del inmueble y que está dividido en dos rubros, el primero por la utilidad en la venta del activo y el segundo por la recuperación de las depreciaciones que se habían generado durante el tiempo que estuvo el inmueble en poder de a (sic) compañía.*

(...)<sup>40</sup>.

En consecuencia, la estructuración de la operación de adquisición proyectada, en la que se estipuló que los inmuebles y/o activos de las compañías adquiridas por **TERRANUM S.A.S.**, serían enajenados por un Patrimonio Autónomo, no enerva el deber de haber puesto en conocimiento *ex ante* la operación integradora, en razón a que la misma se perfeccionó con la sola adquisición de la totalidad de las acciones suscritas de **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** por parte de aquella, sin que para el efecto resulte relevante que las sociedades adquiridas no hayan participado de manera directa en la venta de los inmuebles, pues la verificación no se supedita al tipo de instrumento de que se valgan las empresas para lograr su cometido, ello en concordancia con lo indicado de manera reiterada por esta Entidad<sup>41</sup>.

Téngase en cuenta que, como se precisó en líneas anteriores, una operación de integración puede corresponder a una adquisición de acciones o a la compra de activos, como aconteció en el presente caso. De ahí que, a efectos de la observancia del deber legal de información, no resulte determinante que las compañías adquiridas no hubiesen concurrido al mercado ofreciendo servicios a terceros, máxime cuando lo anterior no denota que las compañías no se integraron jurídica y económicamente. Contrario a ello, las compañías **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** antes de la operación de adquisición, actuaban en forma independiente en el mercado y dejaron de hacerlo para empezar a favorecer un mismo interés económico; prueba de ello, constituye, entre otros, aspectos como la inscripción en el registro mercantil de la situación de control por parte de su nueva matriz<sup>42</sup>.

Visto lo anterior frente al caso examinado, se observa que en este se verifican los requisitos contenidos en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, toda vez que las compañías intervinientes realizan la misma actividad económica y, en consecuencia, hacen parte del mismo sector económico, ubicándose dentro del mercado de servicios inmobiliarios, clasificados con los códigos 6810 y 6820 de la CIIU Rev. 4 A.C.

---

<sup>40</sup> Folio 307 y 309 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

<sup>41</sup> SIC, Oficina Jurídica, Concepto No. 12-128430-00001 del 13 de septiembre de 2012. SIC, Resolución 51320 de 1 de octubre de 2009.

<sup>42</sup> Folio 37 (reverso) y 42 (reverso) del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

## 10.2. Supuesto objetivo

Por su parte, el supuesto objetivo establece la revisión de dos aspectos, a saber:

"(...)

- 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
- 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.

*Para efectos de calcular los ingresos operacionales y los activos totales señalados anteriormente, se tendrá en cuenta la sumatoria de los valores registrados en los estados financieros de cada una de las empresas intervinientes, incluyendo aquellas con quienes se encuentren vinculadas en virtud de una situación de control, del año fiscal inmediatamente anterior a aquel en que se cumple con el deber de informar la operación de integración proyectada.*

(...)"

En concordancia con lo dispuesto en los literales a) y b) del artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, la SIC, mediante Resolución No. 35006 de 2010, vigente para la época de los hechos<sup>43</sup>, estableció que:

"(...)

*Para efectos de calcular los ingresos operacionales y los activos totales señalados anteriormente, se tendrá en cuenta la sumatoria de los valores registrados en los estados financieros de cada una de las empresas intervinientes, incluyendo aquellas con quienes se encuentre vinculadas en virtud de una situación de control del año fiscal inmediatamente anterior a aquel en que se cumple con el deber de informar la operación de integración proyectada.*

(...)." (Subrayado fuera de texto).

En atención a la norma en cita, el cálculo de los ingresos operacionales y los activos totales incorpora la sumatoria de los valores registrados en los estados financieros de cada una de las empresas intervinientes, incluyendo aquellas con quienes se encuentren vinculadas en virtud de una situación de control al año fiscal inmediatamente anterior a aquel en que se lleva a cabo la operación.

Por su parte, el artículo 1 de la Resolución No. 73849 del 30 de diciembre de 2010, vigente para la época de los hechos señalaba:

---

<sup>43</sup> La Resolución 12193 del 21 de marzo de 2013 derogó las Resoluciones Nos. 35006 de 2010 y 52778 de 2011.

V

RESOLUCIÓN NÚMERO **5 - 46049** DE 2013 Hoja No. 19

"(...)

*Fijar a partir del 1 de enero de 2011 y hasta el 31 de diciembre de 2011, en ciento cincuenta mil (150.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes los ingresos operacionales y los activos que se tendrán en cuenta para efectos de lo previsto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.*

(...)"

En virtud de lo anterior se tiene que, para el año 2011 el deber de información previa de los procesos de integración empresarial recaía sobre aquellas operaciones en las que el monto de los activos, o de los ingresos operacionales de las empresas intervinientes superara los 150.000 S.M.L.M.V., es decir \$80.340.000.000 millones de pesos.

Así las cosas, según la información contenida en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2010 de las sociedades **TERRANUM S.A.S**, **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, estas poseían activos e ingresos operacionales conjuntos valorados en \$147.592.505.534 y \$15.061.217.777 pesos, respectivamente (Tabla No. 4).

En consecuencia, teniendo en cuenta las empresas intervinientes y las controladas por **TERRANUM S.A.S.**, dichos rubros (activos e ingresos operacionales, respectivamente) ascienden a \$1.005.024.151.887 y \$34.338.541.535 pesos (Tabla No. 4).

**Tabla No. 4: Análisis de activos e ingresos operacionales del año fiscal 2010**

SOCIEDAD		ACTIVOS	INGRESOS OPERACIONALES
TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN		93.948.550.000	6.877.044.000
TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN		33.257.771.000	2.063.060.000
TERRANUM S.A.S (Matriz)		20.386.184.534	6.121.113.777
<b>SUBTOTAL</b>		<b>147.592.505.534</b>	<b>15.061.217.777</b>
Sociedades controladas por <b>TERRANUM S.A.S</b> a 31 de diciembre de 2010	Terranum Arquitectura S.A.S.	1.982.339.828	2.617.628.838
	Terranum Administración S.A.S.	3.720.418.515	6.174.036.920
	Terranum Corporativo S.A.S.	17.705.569.000	1.287.885.000
	Terranum Servicios S.A.S.	2.500.000	-
	Promotora de Proyectos Empresariales S.A.S.	219.687.325.190	-
	Promotora de Proyectos Sostenibles S.A.S.	308.418.304.345	-
	Promotora de Proyectos Logísticos S.A.S.	259.864.616.475	-
	Promotora de Proyectos Comerciales S.A.S.	46.050.573.000	9.197.773.000
<b>TOTAL</b>		<b>1.005.024.151.887</b>	<b>34.338.541.535</b>

Fuente: Información aportada por las intervinientes<sup>44</sup>. Elaboración SIC.

<sup>44</sup> Información tomada de los Estados Financieros obrante en los folios 123, 124, 155 y 156 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente; folios 217, 218, 269, 270, 297, 298, 323, 324, 355, 356, 379 y 380 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente; folios 444, 445, 458, 459, 473 y 474 del Cuaderno Público No. 3 del Expediente.

De las cifras precedentes se concluye, que en relación con los activos totales, las sociedades vinculadas en la operación bajo análisis, superan con amplitud el umbral de \$80.340.000.000 de pesos. Por el contrario, los ingresos operacionales para la vigencia fiscal analizada no rebasan el umbral correspondiente.

Cabe anotar que, pese a que los ingresos operacionales conjuntos de las sociedades vinculadas no superan el umbral establecido por la Resolución No. 73849 de 2010 para las integraciones realizadas en el año 2011, estos supuestos son disyuntivos y no acumulativos, dado que se encuentran separados por la letra "o". Por lo anterior, que el cumplimiento de cualquier de los dos supuestos es suficiente para que se configure la obligación de informar a esta Entidad.

Se puede concluir entonces que la operación bajo examen debió informarse, en razón a que las sociedades vinculadas excedieron el umbral en relación con los activos totales conjuntos.

### 10.3. El supuesto cronológico

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 precedencia a la misma, pues de lo contrario se perdería el carácter preventivo de la norma.

Ahora, la adquisición de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN** por parte de **TERRANUM S.A.S.**, se formalizó y puso en marcha sin que a la fecha se le haya informado a la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

### 10.4. Conclusión

Esta Delegatura encuentra que la adquisición de control por parte de **TERRANUM S.A.S.** respecto de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN**, en razón a la celebración de un contrato de adquisición de acciones, al parecer, es una operación de integración que cumple con los supuestos subjetivo, objetivo y cronológico previstos en el artículo 4 de la Ley 155 de 1959, modificado por el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, y en la Resolución 35006 de 2010 de la **SIC**, Por lo anterior, las sociedades intervinientes habrían estado en la obligación de informar dicha operación a esta Entidad con anterioridad a su presunta verificación. De ahí que la inobservancia de la obligación de informar constituye una infracción la citada norma.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que el inciso 4 del artículo 9 de la ley 1340 de 2009 señala que "*[e]n los eventos en que los interesados cumplan con alguna de las dos condiciones anteriores pero en conjunto cuenten con menos del 20% del mercado relevante, se entenderá autorizada la operación. Para este último caso se deberá únicamente notificar a la Superintendencia de Industria y Comercio de esta operación*", motivo por el cual resulta relevante determinar de manera preliminar el mercado relevante afectado con la operación y definir la participación de cada una de las empresas intervinientes en el mismo.

El artículo en mención creó una excepción a la obligación de informar en cabeza de las empresas intervinientes, la cual tiene como objetivo excluir del control *ex ante* de integraciones a aquellas operaciones que por la dimensión de las participaciones de sus intervinientes no son significativas. Para tal efecto, se consideró como límite ideal el del 20% de la cuota de mercado.

No obstante, a pesar de no existir una obligación de presentar una solicitud de pre-evaluación de una integración, cuando las intervinientes no cumplan con el porcentaje de participación anotado, persiste una obligación de notificar la operación realizada, igualmente de manera previa a su concreción.

Es de esta forma como se generan dos posibles trámites a seguir al momento de realizar una integración empresarial, y son los intervinientes quienes deben escoger cuál es el camino adecuado dependiendo de la participación con que cuenten en los mercados relevantes involucrados. Así las cosas, el trámite de notificación, al igual que el de pre-evaluación, debe realizarse de manera *ex ante* a la concreción de la operación.

A continuación, esta Delegatura procede a describir el mercado presuntamente afectado, a efectos de establecer de manera preliminar el porcentaje de participación que las intervinientes ostentaban en dicho mercado.

## 11.1. Descripción del mercado en el cual se realizó la integración

### 11.1.1. El sector de la construcción en Colombia

La construcción es considerada uno de los sectores líderes de la actividad económica, en razón a sus encadenamientos productivos aguas arriba y aguas abajo<sup>45</sup>. El Centro de Investigación Económica y Social de la **FUNDACIÓN PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR Y EL DESARROLLO** (en adelante **FEDESARROLLO**)<sup>46</sup> reconoce la interrelación existente entre los sectores que proveen de insumos al sector de edificaciones tales como: servicios metalúrgicos básicos, productos minerales no metálicos, sustancias y productos químicos, productos de caucho y de plástico, entre otros. A su vez, menciona los principales sectores que son "empujados" por la construcción de edificaciones, entre ellos: servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, servicios complementarios y auxiliares de transporte, servicios de hotelería y restaurante.

Ahora bien, según el **DANE**, el sector de la construcción se encuentra conformado por dos subsectores: (i) obras civiles y (ii) edificaciones (Figura No. 2). El primero se compone de los trabajos asociados con la ingeniería civil, que abarcan la construcción de carreteras, vías férreas, puertos, alcantarillados y otras obras de ingeniería.

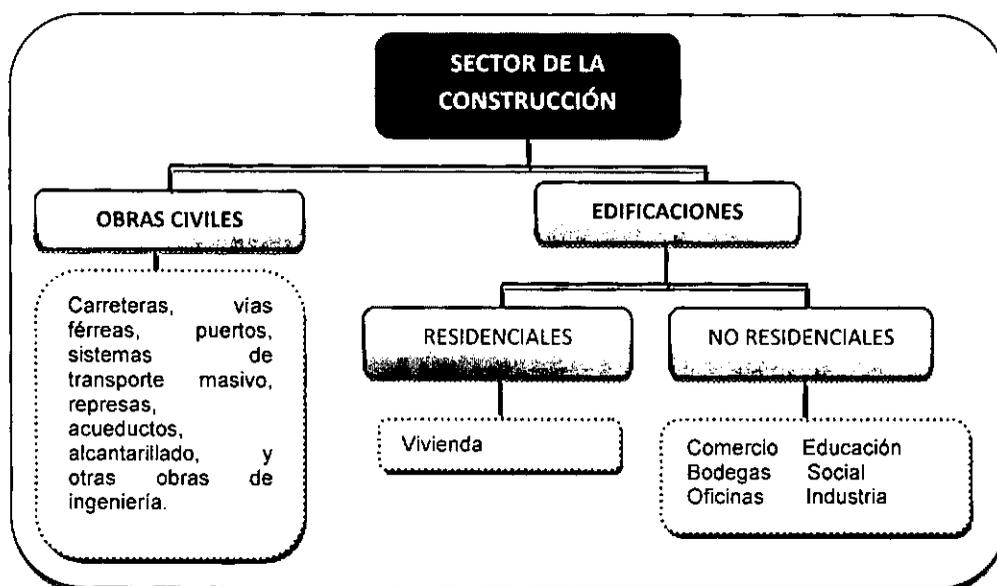
---

<sup>45</sup> SALAZAR Natalia y CABRERA Pilar. *Fomento a la demanda de vivienda a través de un modelo de subsidio a las tasas de interés de créditos hipotecarios financiados utilizando el mecanismo de crédito fiscal*, Bogotá, FEDESARROLLO, febrero, 2011.

<sup>46</sup> SALAZAR Natalia, CABRERA Pilar y ARIAS Omar. *La construcción y la economía colombiana: una visión desde la matriz de contabilidad social*. II Foro de vivienda de ASOBANCARIA, diciembre, 2010.

El segundo subsector está relacionado con los trabajos de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales. Los primeros corresponden a la construcción de vivienda, mientras que los segundos, a los otros destinos diferentes al habitacional, tales como comercio, oficinas, industria y bodegas.

Figura No. 2: El sector de la construcción



Fuente: DANE<sup>47</sup>

A continuación, se describirá la cadena de valor del mercado de construcción de edificaciones.

### 11.1.2. Cadena de valor del subsector de edificaciones

La cadena de valor de la construcción de edificaciones está constituida fundamentalmente por siete eslabones (Figura No. 3).

La construcción de un proyecto empieza con la *planeación del proyecto*, típicamente constituido por información de reglamentos, estudios de suelo y topográficos, especificaciones técnicas, estudios de mercado, entre otros. Una vez realizado este proceso, el constructor debe *adquirir el terreno* donde desea llevar a cabo el proyecto inmobiliario.

Al comprar el terreno, se realiza el *lanzamiento* del proyecto que corresponde a la divulgación de la puesta en venta de las unidades residenciales sin que necesariamente haya iniciado su construcción.<sup>48</sup> Los lanzamientos de dichas unidades son una variable indicativa de la nueva oferta disponible.

<sup>47</sup> En: [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=128&Itemid=85](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=128&Itemid=85).

<sup>48</sup> Cámara Colombiana de la Construcción (en adelante **CAMACOL**). Concepto Jurídico N° 48 de 2008. "*Reglamentación pre-venta*". En: <http://camacol.co/sites/default/files/secciones.../COBO20090414013753.pdf> (Consultado el 26 de agosto de 2012)

La *preventa* y *venta* corresponden al inicio formal de la comercialización de cada una de las unidades del proyecto. Al alcanzar el nivel mínimo de ventas, se *inicia* el proyecto de construcción.

Finalmente, la edificación es adquirida formalmente por el *cliente* mediante diferentes mecanismos de adquisición, como la compraventa, leasing inmobiliario habitacional, etc.

**Figura No. 3: Cadena de valor del subsector de edificaciones**



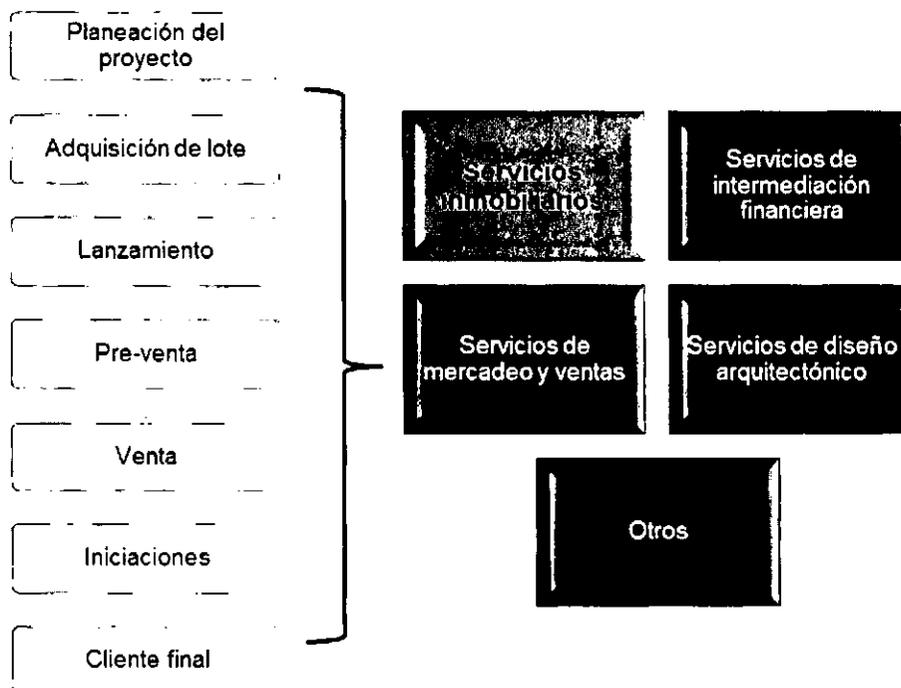
Fuente: Elaboración SIC.

### 11.1.3. Mercados complementarios

Los encadenamientos productivos generados por el sector de la construcción se ven reflejados en la multiplicidad de actores que participan en la cadena de valor de los proyectos inmobiliarios: constructoras, empresas de servicios inmobiliarios, establecimientos financieros, servicios especializados (diseñadores y calculistas, las entidades estatales, los contratistas de obra, la interventoría técnica, los subcontratistas, entre otros), los proveedores de materiales y equipos, los agentes de mercadeo y ventas, los inversionistas, entre otros.

Así, en el mercado de la construcción de edificaciones confluyen una serie de actores que configuran mercados distintos pero complementarios a los conformados por la cadena básica de valor (Figura No.4).

Figura No. 4: Mercados complementarios de la construcción de edificaciones



Fuente: Elaboración SIC.

Así, con el propósito de brindar una plataforma de servicios, que logre suministrar los servicios de construcción, diseño y administración de los proyectos, se han venido constituyendo empresas que logran prestar de manera integral gran parte de los servicios complementarios que requiere un proyecto. Estas son las denominadas: "empresas de servicios inmobiliarios".

En el caso que nos ocupa, y como se mencionó en el numeral 10.1.1. de la presente Resolución, las sociedades intervinientes realizan actividades relacionadas con la inversión y administración de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector. De lo anterior se concluye que las empresas participantes en la operación en estudio hacen parte del mercado conexo "servicios inmobiliarios". En consecuencia, a continuación se analizará el mercado en mención.

#### 11.1.4. Servicios inmobiliarios

En términos generales, las actividades realizadas dentro del mercado de servicios inmobiliarios pueden ser clasificadas en cuatro grandes grupos: (i) gerencia de activos; (ii) corretaje inmobiliario; (iv) consultoría y valuación; y (v) administración inmobiliaria (Figura No. 5).

Figura No. 5 Actividades de los servicios inmobiliarios

Gerencia de activos	Corretaje Inmobiliario	Consultoría y Valuación	Administración inmobiliaria
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Direccionamiento estratégico</li> <li>•Decisiones de maximización de valor.</li> <li>•Administración de proveedores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Búsqueda de oportunidades de inversión.</li> <li>• Comercialización</li> <li>• Venta de inmuebles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Valoración de oportunidades de inversión.</li> <li>•Valoración de activos del portafolio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administración de contratos de arriendo.</li> <li>• Administración de cartera.</li> <li>• Inventarios.</li> <li>• Mantenimiento.</li> <li>• Control de plazos.</li> <li>• Seguros</li> </ul>

Fuente: Lonja de Propiedad Raíz – Medellín<sup>49</sup>.

La *gerencia de activos* busca identificar todos los factores necesarios para la gestión de inmuebles, conceptualizar, estructurar y ejecutar proyectos, teniendo en cuenta criterios de rentabilidad.

Dentro del *corretaje inmobiliario* se encuentran todas aquellas actividades de comercialización y ventas de inmuebles, comercialización de portafolios, entre otras.

La *consultoría y valuación* corresponde a la evaluación del valor de un inmueble, es decir, todo aquello relacionado con los avalúos de una propiedad.

Finalmente, las actividades de *administración inmobiliaria* son aquellas que tienen como fin la administración de inmuebles en propiedad horizontal, contratos de arriendo, de proyectos de construcción (remodelación u obras nuevas), entre otros.

Ahora bien, de la información recaudada se pudo establecer que el grupo empresarial **TERRANUM** está conformado por tres líneas de negocios, consolidados durante los últimos 5 años: (i) inversión, (ii) desarrollo, y (iii) servicios inmobiliarios<sup>50</sup>:

"(...)

1. *Inversión:*

- Terranum Inversión:** Gestión de activos inmobiliarios e inversión especializada.
- Terranum Capital:** Fondo de capital privado que participa en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la región.

2. *Desarrollo:*

- Terranum Corporativo:** Desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios.
- Terranum Hoteles:** Desarrollo y adquisición de hoteles afiliados a reconocidas cadenas internacionales

<sup>49</sup> Nuevas Tendencias de la Inversión Inmobiliaria en Colombia. Colliers International Colombia. Departamento de Inversión – Colombia. En: [http://www.lonja.org.co/info\\_web/docs\\_privados/memorias/Colliers.pdf](http://www.lonja.org.co/info_web/docs_privados/memorias/Colliers.pdf). (Consultado el 16 de julio de 2013).

<sup>50</sup> Folios 78 a 82 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

3. *Servicios inmobiliarios:*

- a. **Terranum inmobiliaria:** *Búsqueda de inmuebles, arriendo, o venta de activos.*
- b. **Terranum Arquitectura:** *Diseño y construcción de arquitectura comercial y corporativa.*
- c. **Terranum Administración:** *Administración de inmuebles corporativos, permitiendo optimizar sus costos y aumentar la productividad.*

(...)"

A su turno, la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, controlante el grupo empresarial, tiene por actividad principal:

"(...)

- (i) *La inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolios de inmuebles, ejecuten proyectos inmobiliarios o se relaciones con el sector inmobiliario; (ii) Administración de portafolios inmobiliarios y ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección, promoción, desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con el sector inmobiliario; (iii) Gerencia de todo tipo de portafolios y proyectos inmobiliarios, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura; (iv) el desarrollo de cualquier actividad lícita de índole comercial.*

(...)<sup>51</sup>.

Por su parte, **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, tienen como objeto social la adquisición y enajenación de bienes inmuebles que se encuentran ubicadas en el Edificio Grupo Santander Central Hispano (propiedad horizontal); adquisición de créditos con entidades financieras legalmente constituidas y autorizadas para funcionar en Colombia, que permitan la adquisición de los inmuebles, especialmente el Edificio Grupo Santander; la celebración de contratos de arrendamiento sobre los inmuebles individualmente considerados<sup>52</sup>.

#### 11.1.5. Mercado geográfico

El análisis respecto al mercado geográfico comprende la zona en la que las empresas afectadas desarrollan sus actividades. Al respecto, se observa que las intervinientes se encuentran domiciliadas en la ciudad de Bogotá y, específicamente, las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** ejecutan su objeto social en la misma ciudad. En razón a lo anterior, el mercado geográfico del presente estudio se limitará a dicha ciudad.

Se puede concluir entonces que el mercado presuntamente afectado es el de servicios inmobiliarios en la ciudad de Bogotá, por lo cual se procederá a calcular la participación conjunta de las intervinientes en dicho mercado.

---

<sup>51</sup> Folio 82 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

<sup>52</sup> Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

**11.1.6. Participación de las sociedades vinculadas en el mercado de servicios inmobiliarios<sup>53</sup>**

En 2011, el **SISTEMA DE INFORMACIÓN Y RIESGO EMPRESARIAL** (en adelante **SIREM**)<sup>54</sup> de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** registró **3.061 sociedades** domiciliadas en Bogotá que realizan actividades relacionadas con el mercado de servicios inmobiliarios, por lo cual se puede concluir que el mercado inmobiliario asociado a los agregados económicos en mención se encuentra atomizado.

De igual modo, al considerar los activos totales reportados al SIREM por las sociedades en referencia (3.061), se logró establecer que las empresas vinculadas en la operación bajo análisis tienen, aproximadamente, una participación del 3,3% (Tabla No. 5).

**Tabla No. 5: Participación empresas vinculadas según activos 2011**

	Sociedad	CIIU Rev. 3	CIIU Rev. 4	Activos 2011 (miles de pesos)	Participación porcentual (%)
1	TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN	K7010	6810	32.668.646	3,3
2	TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN	K7010	6810	13.068.004	
3	TERRANUM SAS	K7020	6820	99.423.105	
4	PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S	K7020	6820	40.683.778	
5	PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS SAS	K7010	6810	60.782	
6	PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES SAS	K7010	6810	328.791.183	
7	TERRANUM ARQUITECTURA S A S	K7421	7110	2.310.958	
8	RAIZ SERVICIOS CORPORATIVOS S.A (TERRANUM ADMINISTRACIÓN)	K7499	7110	4.766.915	
9	TERRANUM SERVICIOS S.A.S	K7499	8299	2.520.212	
10	TERRANUM CORPORATIVO	K7499	6810	213.124.942	
11	PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S	K7010	6810	219.845.869	
12	Resto			29.243.956.831	
<b>TOTAL</b>				<b>30.201.251.225</b>	<b>100</b>

Fuente: SIREM-Superintendencia de Sociedades. Elaboración SIC con base en la información aportada por las intervinientes.

<sup>53</sup> El cálculo de las participaciones tendrá en cuenta la CIIU Rev. 4 A.C. Como se mencionó en el apartado 10.1.1 de la presente Resolución, las intervinientes y las sociedades controladas por **TERRANUM S.A.S** se encuentran clasificadas dentro de los códigos 6810, 6820, 7110 y 8299.

La actividad clasificada con el código 7110 corresponde a: "Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica", clase que incluye: la prestación de servicios de arquitectura, servicios de ingeniería, servicios de dibujo de planos, servicios de inspección de edificios y servicios de prospección, de cartografía y servicios similares".

Por su parte, la actividad con código CIIU 8299 Rev. 4 A.C. corresponde a: Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p., la cual incluye actividades de apoyo tales como: la presentación de informes, la transcripción posterior de los materiales grabados, como reportes de corte (judiciales) o servicios de grabación de estenotipia y servicios públicos de estenografía; la subtitulación en tiempo real (es decir, simultáneo) de reuniones y conferencias por televisión en vivo; los servicios de dirección y codificación de códigos de barra; los servicios de recaudación de fondos a cambio de una retribución o por contrata; los servicios de preclasificación de correo; los servicios de recaudo de monedas en parquímetros; las actividades de subastadores independientes; entre otros.

<sup>54</sup> El SIREM - Sistema de Información y Riesgo Empresarial es una base de datos que se alimenta de los estados financieros que remiten las sociedades cada año a la Superintendencia de Sociedades. En: <http://www.supersociedades.gov.co/ss/drvisapi.dll?Mlval=sec&dir=466> (Consultado el 14 de enero de 2013).

Se puede afirmar con la información recaudada en la averiguación preliminar que las empresas vinculadas cuentan con menos del 20% del mercado de servicios inmobiliarios en Bogotá.

### 11.2. Conclusiones

- i) El mercado de la construcción vincula una serie de actividades que configuran mercados conexos pero complementarios a la cadena básica de valor. Entre ellos se encuentra el mercado de servicios inmobiliarios.
- ii) Las intervinientes realizan la misma actividad económica, a saber, la inversión en todo tipo de sociedades que administren portafolio de inmuebles, ejecuten proyectos inmobiliarios, así como la administración y gerencia de portafolios inmobiliarios y la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector; todas las actividades de ingeniería y arquitectura. En consecuencia, hacen parte del mercado de servicios inmobiliarios.
- iii) A partir de la información de activos de 2011, publicada por la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**, se logró establecer que las sociedades vinculadas a la operación analizada tenían una participación en el mercado analizado inferior al 20%.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que las circunstancias referidas en los anteriores considerandos, dan cuenta de una posible infracción de las siguientes normas:

### 12.1. El deber de informar las operaciones de integración jurídico-económicas

En concordancia, con lo dispuesto en artículo 9 de la Ley 1340 de 2009:

*"[l]as 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.*

*En los eventos en que los interesados cumplan con alguna de las dos condiciones anteriores pero en conjunto cuenten con menos del 20% mercado relevante, se entenderá autorizada la operación. Para este último caso se deberá únicamente notificar a la Superintendencia de Industria y Comercio de esta operación.*

*(...)"*

RESOLUCIÓN NÚMERO 12-46049 DE 2013 Hoja No. 29

Al respecto, es preciso anotar que la Ley 155 de 1959 estableció un control previo de las integraciones empresariales, y el cual obedece a un control estructural en el que pretenden verificarse las condiciones bajo las cuales opera un mercado específico y los efectos que podrían suscitarse como consecuencia de la operación, por lo que es menester que las empresas interesadas en adelantar el respectivo proceso lo reporten de manera previa a su realización.

Por lo tanto, corresponde a esta Entidad verificar el cumplimiento de cada uno de los presupuestos del control *ex ante* de integraciones referidos con antelación, a fin de establecer si existía en cabeza de los sujetos intervinientes el deber de informar, bien por el trámite de pre-evaluación o por el de notificación, por contar en este último caso con menos del 20% en el mercado.

Este deber de información al que se encuentran sometidas las empresas que proyecten concentrarse, constituye un punto de partida del control previo que por disposición legal debe ejercer la SIC. Así las cosas, esta obligación se constituye en un mandato legal para los particulares, quienes deben solicitar a esta Entidad, a través de la entrega completa de la información necesaria, que dé inicio a un procedimiento administrativo que culmine con el pronunciamiento de la Autoridad (en el caso de las pre-evaluaciones) o un acuse de recibo (en el caso de las notificaciones).

Al respecto, es preciso insistir que para que exista la obligación de informar o notificar una integración a la SIC deben concurrir en la operación los tres supuestos indicados previamente (subjetivo, objetivo y cronológico). De ahí que esta Superintendencia deba examinar de manera metódica el cumplimiento de los tres supuestos previstos en la norma, a fin de determinar si los investigados se encontraban obligados a cumplir con el deber de informar *ex ante* a esta Superintendencia la operación analizada<sup>55</sup>.

Conforme a lo establecido a lo largo de la presente Resolución, esta Delegatura encuentra que la operación de adquisición de acciones adelantada por la sociedad **TERRANUM S.A.S.**, respecto de la compañías **TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN**, al parecer, corresponde a un acto integrador que cumple con los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 y en la Resolución 35006 de 2010 de la SIC<sup>56</sup>, razón por la cual las sociedades intervinientes pese a que aparentemente cuenta con menos del 20% del mercado relevante como se evidenció en acápites precedentes, habrían estado en la obligación de informar a través del trámite de notificación la misma a esta Entidad, con anterioridad a su verificación. Por lo tanto, la inobservancia de la obligación de informar constituye la posible violación de la citada norma.

## **12.2. Autorización, ejecución o tolerancia de las conductas anticompetitivas**

De conformidad con material probatorio obrante dentro de la presente actuación, existe evidencia suficiente para considerar que quienes ejercían la representación legal de

---

<sup>55</sup> SIC. Oficina Jurídica, Concepto No. 12-128430-00001 del 13 de septiembre de 2012.

<sup>56</sup> La Resolución 12193 del 21 de marzo de 2013 derogó las Resoluciones Nos. 35006 de 2010 y 52778 de 2011.



**TERRANUM S.A.S.** habrían ejecutado la operación de integración sin que la misma, fuese de conocimiento de la **SIC**, como se indicó en líneas precedentes.

**DÉCIMO TERCERO:** Que con fundamento en las razones expuestas, considera la Delegatura que existe mérito para abrir una investigación con el objetivo de determinar si las compañías **TERRANUM S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN**, como personas jurídicas, habrían infringido lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley 1340 de 2009, al no informar de manera previa a su realización la operación integradora analizada.

De otra parte, y según lo establecido en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009, son funciones del Superintendente de Industria y Comercio “[...] imponer a cualquier persona que colabore, facilite, autorice, ejecute o tolere conductas violatorias de las normas sobre protección de la competencia a que se refiere la Ley 155 de 1959, el Decreto 2153 de 1992 y normas que la complementen o modifiquen, multas hasta por el equivalente de dos mil (2.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la imposición de la sanción, a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio”.

Tal como lo prevé la norma trascrita, es claro que la responsabilidad personal puede provenir de cualquiera de las actuaciones previstas, entre las que se encuentran colaborar, facilitar, autorizar, ejecutar o tolerar. Teniendo en cuenta este criterio, considera esta Delegatura que en el presente caso es necesario vincular a la investigación a aquellos representantes legales que intervinieron en la posible materialización de las conductas que son objeto de investigación, en los términos ya mencionados en líneas precedentes, así:

1. **LUIS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, Representante Legal de **TERRANUM S.A.S.** para la época de los hechos (2011).
2. **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, Representante Legal de **TERRANUM S.A.S.** para la época de los hechos (2011).
3. **CARLOS ANGULO LADISH**, Representante Legal de **TERRANUM S.A.S.** para la época de los hechos (2011).
4. **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, Representante Legal de **TERRANUM S.A.S.** para la época de los hechos (2011).
5. **NILTON BERTUCHI**, Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA S.A.**) y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA 2 S.A.**) para la época de los hechos (2011).
6. **PAULO REMY GILLET NETO**, Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA S.A.**) y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA 2 S.A.**) para la época de los hechos (2011).
7. **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA S.A.**) y **TERRANUM**

V

**COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (antes **WTORRE COLOMBIA 2 S.A.**) para la época de los hechos (2011).

En el presente caso hay evidencia suficiente para considerar que quienes ejercían la Representación Legal de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM S.A.S.** habrían ejecutado las operaciones de integración sin ser informadas previamente a esta Superintendencia, como se indicó a lo largo de la presente Resolución, así que de conformidad con las pruebas que obran en el expediente, se puede concluir que existe mérito para abrir una investigación, tendiente a establecer si efectivamente las empresas en comento y sus respectivos Representantes Legales autorizaron, ejecutaron, o toleraron las conductas restrictivas de la competencia.

**DÉCIMO CUARTO:** Que de conformidad con lo previsto en los artículos 25 y 26 de la Ley 1340 de 2009, se procede a indicar las posibles sanciones y medidas a que podrían verse sometidos los investigados, así:

#### **14.1. Sanciones para los agentes de mercado**

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 1340 de 2009<sup>57</sup>, las personas jurídicas a quienes se les demuestre la realización de conductas contrarias a la libre competencia, en este caso las empresas **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM S.A.S.**, podrán ser sancionados con multas hasta de CIENTO MIL SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (100.000 SMLMV) o, si resulta ser mayor, hasta el 150% de la utilidad derivada de la conducta.

#### **14.2. Sanciones a personas naturales**

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 1340 de 2009<sup>58</sup>, las personas naturales a quienes se les demuestre que colaboraron, facilitaron, autorizaron, ejecutaron o toleraron conductas violatorias de las normas de protección de la competencia, en este caso los señores **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, **CARLOS ANGULO LADISH**, **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, **NILTON BERTUCHI**, **PAULO REMY GILLET NETO** y **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, podrán ser sancionadas con multas hasta por el equivalente de DOS MIL SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2.000 SMLV).

En virtud de lo expresado, esta Delegatura,

#### **RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** ABRIR investigación para determinar si las empresas **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** con NIT. 900.214.514-8, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** con NIT. 900.215.513-5 y **TERRANUM S.A.S.**, con NIT.

<sup>57</sup> Artículo 25 de la Ley 1340 de 2009.

<sup>58</sup> Artículo 26 de la Ley 1340 de 2009.

900.246.642-1, actuaron en contravención de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ABRIR** investigación para determinar si los señores **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, identificado con C.C. 79.783.627; **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, identificado con C.C. 79.785.002; **CARLOS ANGULO LADISH**, identificado con C.C. 80.409.241, y **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, identificado con C.C. 94.404.838, en calidad de Representantes Legales y Gerentes Generales de **TERRANUM S.A.S.** para el año 2011; **NILTON BERTUCHI**, identificado con Pasaporte 232928800; **PAULO REMY GILLET NETO**, Pasaporte CW632391, y **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, Pasaporte CO832881, en calidad de Representantes Legales para el año 2011 de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, y como personas naturales investigadas, colaboraron, facilitaron, autorizaron, ejecutaron o toleraron los hechos o actuaciones constitutivas de las infracciones objeto de investigación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992 (modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009).

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** personalmente el contenido de la presente resolución a las siguientes personas jurídicas: **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** con NIT. 900.214.514-8, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** con NIT. 900.215.513-5 y **TERRANUM S.A.S.** con NIT 900.246.642-1, a través de sus respectivos representantes legales, o quien haga sus veces, para que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la presente investigación.

**PARÁGRAFO:** En caso de no ser posible la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la comunicación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del Acto Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1340 de 2009, modificado por el artículo 158 del Decreto 19 de 2012.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** personalmente el contenido de la presente resolución a las personas naturales investigadas **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, **CARLOS ANGULO LADISH** y **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA** en calidad de Representantes Legales de **TERRANUM S.A.S.** para el año 2011; **NILTON BERTUCHI**, **PAULO REMY GILLET NETO** y **ROBERTO BOCHINO FERRARI** en calidad de Representantes Legales de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, entregándoles copia de la misma para que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto, soliciten o aporte las pruebas que pretendan hacer valer dentro de la investigación.

**PARÁGRAFO:** En caso de no ser posible la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la comunicación, ésta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del Acto Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1340 de 2009, modificado por el artículo 158 del Decreto 19 de 2012.

**ARTÍCULO QUINTO: ORDENAR** a las sociedades y personas naturales investigadas que, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la presente decisión, en cumplimiento del artículo 17 de la Ley 1340 de 2009, modificado por el artículo 156 del Decreto 019 de 2012, realice la publicación del siguiente texto en un diario de amplia circulación en Bogotá D.C.:

*"Por instrucciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM S.A.S.**, y las siguientes personas naturales: **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN, JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO, CARLOS ANGULO LADISH, ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA, NILTON BERTUCHI, PAULO REMY GILLET NETO y ROBERTO BOCHINO FERRARI** informan que:*

Mediante Resolución 001 - - 46049 del 31 JUL 2013 de 2013, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, se abrió investigación en contra de las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM S.A.S.**, y las personas naturales: **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN, JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO, CARLOS ANGULO LADISH, ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA, NILTON BERTUCHI, PAULO REMY GILLET NETO y ROBERTO BOCHINO FERRARI**. Según la decisión de la Autoridad, se investiga a **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y **TERRANUM S.A.S.** por la presunta infracciones al régimen sobre protección de la competencia contenida en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 al no cumplir con el deber de informar una integración empresarial.

*Asimismo, se investiga a las personas naturales involucradas por presuntamente colaborar, facilitar, autorizar, ejecutar o tolerar los hechos o actuaciones constitutivas de las infracciones objeto de investigación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992 (modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009)".*

**ARTÍCULO SEXTO: ORDENAR** a la Oficina Asesora de Tecnología e Informática de la Superintendencia de Industria y Comercio, la publicación en su Página Web de la apertura de investigación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Decreto 019 de 2012, el cual modificó el inciso 1 del artículo 19 de Ley 1340 de 2009, con el fin de que dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de publicación intervengan los competidores, consumidores o en general, aquel que acredite un interés directo e individual en la investigación, aportando las consideraciones y pruebas que pretenda hacer valer.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** En contra de la decisión contenida en el presente acto administrativo no procede recurso alguno, en los términos del artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con el artículo 20 de la Ley 1340 de 2009.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D. C., a los **31 JUL 2013**

El Superintendente Delegado para la Promoción de la Competencia.

**GERMÁN ENRIQUE BACCA MEDINA**

**NOTIFICAR:**

Señor  
**LUÍS FELIPE ARRUBLA MARIN**  
C.C. No. 79.783.627  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**JOSE IGNACIO ROBLEDO**  
C.C. No. 79.785.002  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**CARLOS ANGULO LADISH**  
C.C. No. 80.409.241  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**ALFREDO JOSE RIZO ANZOLA**  
C.C. No. 94.404.838  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señores  
**TERRANUM S.A.S.**  
Nit. 900.246.642-1  
**LAURA VEJARANO REVOLLO**  
C.C. No. 52.862.371  
Representante Legal – Gerente General  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**NILTON BERTUCHI**  
P.P. 232928800  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**PAULO REMY GILLET NETO**  
P.P. CW632391  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

Señor  
**ROBERTO BOCHINO FERRARI**  
P.P. CO832881  
Persona Natural  
Carrera 14 No. 93 – 68  
Bogotá D.C.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0 - - 4 6 0 4 9 DE 2013 Hoja No. 35

Señores

**TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**

Nit. 900.214.514-8

**D L R & G ADMINISTRACIÓN S.A.S.**

Nit. 900.263.239-6

Liquidador – Representante Legal

Carrera 14 No. 93 – 68

Bogotá D.C.

Señores

**TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**

Nit. 900.215.513-5

**D L R & G ADMINISTRACIÓN S.A.S.**

Nit. 900.263.239-6

Liquidador – Representante Legal

Carrera 14 No. 93 – 68

Bogotá D.C.

HCC/DMAM